

# MARKET REAL REPORT

---

2025 Q1

 **RSQUARE**

---

# OFFICE

---

# 1 임대차 시장

---

# 2 투자 시장

1 LEASING MARKET

# 오피스 임대차 시장

---

**CBD**

---

**GBD**

---

**YBD**

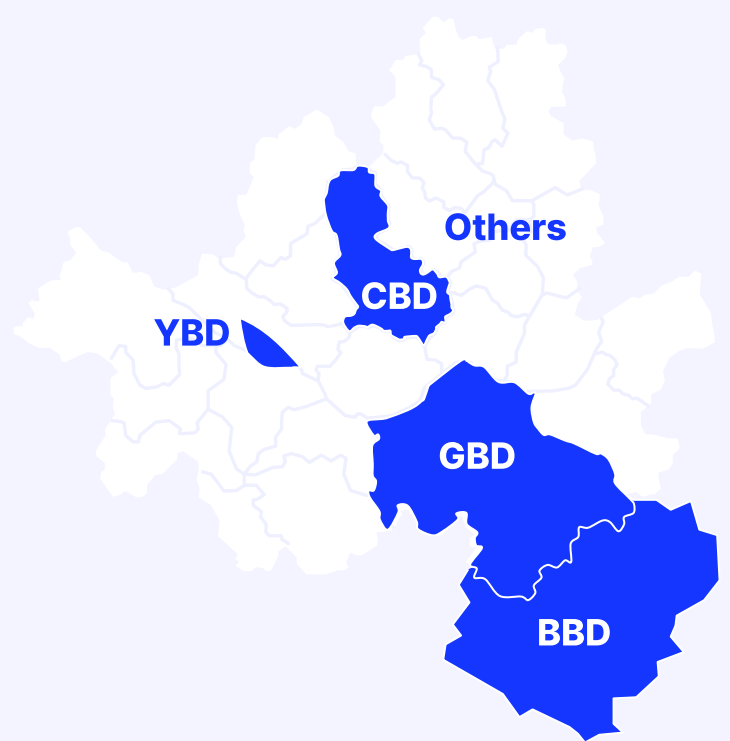
---

**BBD**

---

**서울기타**

# Q1 2025 Seoul Office Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
<b>CBD</b>	'25. 1분기	17,562 평	4.06%	283,845	17,603 억원
	증감폭 전기대비	+15,680 평	+ 0.9%p	+1.4%	- 3,761 억원
<b>GBD</b>	'25. 1분기	7,905 평	4.46%	291,082	7,460 억원
	증감폭 전기대비	- 8,710 평	+1.3%p	+1.9%	- 6,198 억원
<b>YBD</b>	'25. 1분기	-	2.99%	274,804	824 억원
	증감폭 전기대비	-	+1.7%p	+1.3%	-7,489 억원
<b>BBD</b>	'25. 1분기	-	3.27%	234,409	-
	증감폭 전기대비	-	+0.3%p	+2.4%	-5,816 억원
<b>Seoul Others</b>	'25. 1분기	27,762 평	15.33%	198,930	33,946 억원
	증감폭 전기대비	-212,586 평	+4.7%p	+1.2%	+26,152 억원

# 서울 오피스 임대차 시장 Overview

## 서울 오피스 전체 평균 공실률 5개 분기 연속 소폭 상승세 지속하며 7.2% 기록

'25.1Q 서울 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 2.3%p 상승한 7.2%를 기록했다. 이로써 서울 오피스 빌딩 평균 공실률은 가장 낮은 수준을 기록하였던 '23.4Q (1.8%)이래 5개 분기 연속 소폭의 상승세를 이어오고 있다. 이번 분기 공실률 상승의 주요 요인은 빌딩의 규모별로 다르게 분석되었다. 중대형급 이상(연면적 5,000평 이상) 오피스의 경우 신축 자산 공급이 주된 영향으로 나타났다. 지난 분기 마곡권역 대규모 공급에 이어 이번 분기에는 YBD에서 대수선을 마친 '원센티널(21,167평)'과 Others 권역에서는 '이스트폴(26,062평)'이 공급되며 영향을 미쳤다. 반면 중소형급 미만(연면적 5,000평 미만) 규모에서는 수요감소가 주된 영향으로 나타났다. 신축 자산을 제외한 공실률 분석 결과 전기 대비 중대형급 이상의 상승폭이 1.0%p 미만인데 반해 중형과 소형급은 각 3.2%p, 3.0%p로 나타나 규모별 뚜렷한 차이를 보였다.

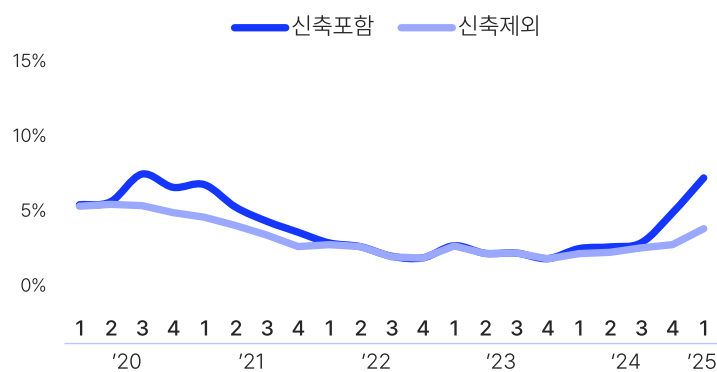
## 명목 임대료 상승세는 지속하였으나 통상 상승폭 수준 하회, 오피스 규모별 상승폭 격차 심화

'25.1Q 서울 오피스 빌딩 평균 임대료(NOC)는 전 분기 대비 1.4% 상승한 261,045원을 기록하였다. 상승폭 기준으로 전 분기(0.7%) 대비 높게 나타났으나, 통상적으로 연도가 바뀔 때 임대료를 큰 폭으로 올리는 관행에 비춰봤을 때 이번 분기 상승률은 예년(약 3% 내외)에 크게 못미치는 수준으로 나타났다. 다만 주요 오피스 권역의 초대형 오피스 (연면적 2만평 이상)의 경우 3% 이상의 임대료(NOC) 상승률 (CBD 3.1% GBD 3.5%, YBD 3.3%)을 기록하며 규모별 임대료 상승 격차가 심화되는 모습을 보여주고 있다.

## '25.1분기 신규 공급 사례

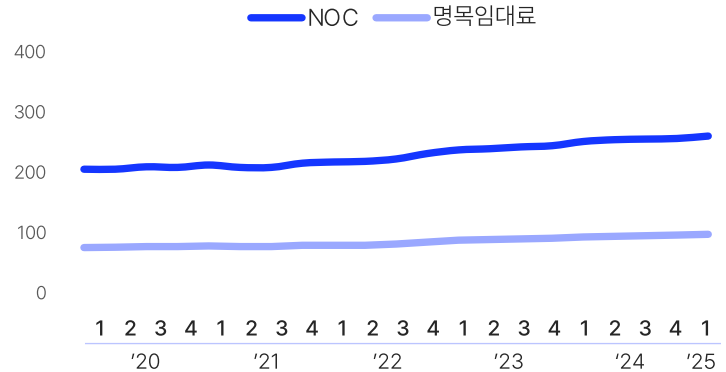
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
CBD	광화문G스퀘어(뉴국제호텔 리모델링)	서울 중구 태평로1가 25-3	2,879.62
CBD	Project 107	서울 중구 초동 107-1	11,754.22
CBD	수도타워	서울 종로구 송인동 1365	2,928.65
GBD	DA one TOWER	서울 강남구 논현동 242-51	1,804.73
GBD	하나진빌딩	서울 강남구 역삼동 831-28	1,512.47
GBD	한국관세무역개발원 사옥	서울 강남구 논현동 62-13	3,192.87
GBD	스퀘어플러스	서울 서초구 서초동 1327-8	1,394.62
OTHERS	오렌지타워 한강	서울 영등포구 양평동4가 29-1	1,700.60
OTHERS	이스트폴타워(자양1재정비구역 KT부지복합개발사업)	서울 광진구 자양동 870	26,062.95

## 서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	7.2%	10.4%	5.6%	4.5%	6.7%	7.9%
증감률 전기대비,%p	▲ 2.3	▲ 2.4	▲ 3.0	▲ 0.5	▲ 3.1	▲ 2.3

## 서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	261	323	274	224	198	156
증감률 전기대비,%	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 1.0
명목임대료 천원	98	122	99	82	77	67
증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 4.3	▲ 1.2

# 오피스 임대 시장

## '25.1Q 평균 공실률 4.1%, 전분기 대비 1.0% 상승

CBD의 '25.1Q 오피스 평균 공실률은 지난 분기 대비 1.0%p 상승한 4.1%를 기록했다. 주요 오피스 공급 사례로는 대형 오피스인 'Project 107 초동 오피스'(연면적 11,754평)이 공급되었다. 해당 오피스는 'SK그룹 계열사'와 '삼성화재'가 각 2,205평(임대면적 기준)을 선임차 하였지만 나머지 면적은 Lease-up 중으로 권역 평균 공실률에 영향을 미쳤다. 이 밖에 GRE파트너스의 오피스 컨버전 프로젝트인 광화문G스퀘어(구 뉴국제호텔)(연면적 2,880평)과 수도타워(연면적 2,929평)이 임대용 빌딩으로 신규 공급되었다.

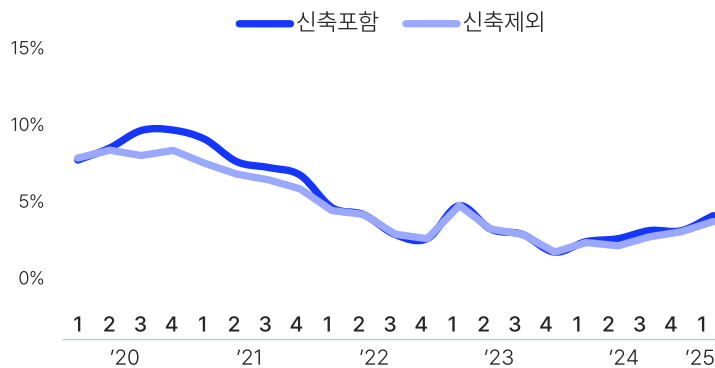
이번 분기 주요 이전사례로는 '국립장기조직혈액관리원'이 서울역에 위치한 '서울스퀘어'에 685평 규모로 임대차 계약을 체결하였으며, 신청사 재건축으로 임시청사를 물색하던 '종로구청'은 최종적으로 '더케이타워'에 임차계약을 완료하였다(3,728평). Others 권역으로의 눈에 띄는 이전도 관측되었다. 마곡으로 이전을 확정지었던 'DL E&C'가 마곡 '원그로브'에 임차계약을 완료하였으며, NIA빌딩에 임차하고 있던 '국가평생교육진흥원'은 '케이스퀘어 마곡'에 2,816평 규모로 이전계약을 체결하였다.

'25.1Q CBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 284천원/평으로 전기 대비 1.9% 상승하였다. 전체 평균 상승폭(1.4%)을 소폭 상회하는 가운데 권역 내 연면적 2만평 이상의 초대형 규모에서 상대적으로 높은 상승폭(3.1%)을 기록하였다. 서울 오피스 시장 전반적으로 프라임급 자산과 비프라임급 자산의 경쟁력 차이가 벌어지는 Flight to Quality 현상이 가속화되는 가운데 CBD에서도 이러한 특징이 그대로 나타난 것으로 분석된다.

## '25.1분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

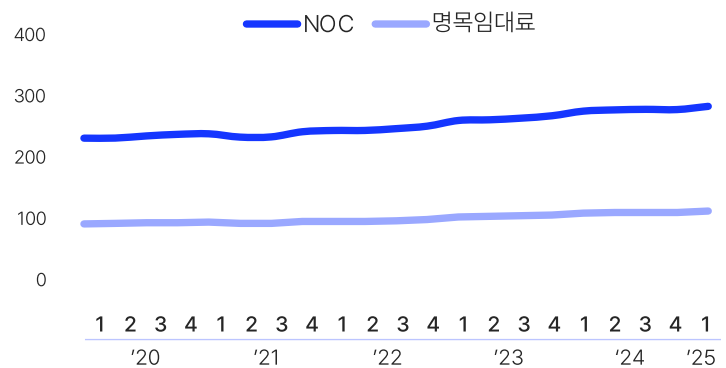
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
SK C&C	Project 107	마른내로 27	2,205
삼성화재	Project 107	마른내로 27	1,470
SGI서울보증	보령빌딩	창경궁로 136	589
국립장기조직혈액관리원	서울스퀘어	남대문로5가 541	348
HLMC	삼풍넥서스	을지로4가 310-68	250

## CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.1%	3.3%	3.8%	1.6%	9.9%	5.3%
증감률 전기대비,%p	▲0.9	▼0.2	▲1.4	▼0.4	▲6.4	▼0.9

## CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	284	355	300	214	193	136
증감률 전기대비,%	▲1.9	▲3.1	▲1.6	▲1.6	▲5.9	▲1.0
명목임대료 천원	113	143	117	85	77	58
증감률 전기대비,%	▲1.7	▲2.6	▲1.6	▲1.6	▲7.3	▲0.6

## 오피스 임대 시장

### 평균 공실률 소폭의 지속적인 오름세 속에서 주요 권역 중 오피스 빌딩 규모간 가장 뚜렷한 양극화 관측

'25.1Q GBD 오피스의 평균 공실률은 4.5%로 집계되었으며 전 분기 대비 1.3%p 상승했다. 절대 수치로는 여전히 낮은 공실률 수준을 기록하고 있지만 '23.2Q 이래 7개 분기 연속 소폭의 오름세가 나타나고 있다. 이번 분기 역시 이전과 마찬가지로 중소형 규모 오피스의 공실률 증가폭이 상대적으로 커 전체 평균 증가세를 견인하였다. 이는 중소형 오피스의 경우 중소형 규모의 Tech 기업들이 주로 임차해 있어 최근 기업경기 약화에 더 크게 영향을 받기 때문인 원인도 있지만 프라임급 오피스의 임차수요가 상대적으로 더욱 견고한 것이 주요한 요인으로 풀이된다.

실제로 GBD의 경우 주요 오피스 권역 중에서 오피스 규모간 평균 공실률에 있어 가장 큰 양극화를 보이고 있는 것이 특징적이다. 초대형 오피스(연면적 2만평 이상)의 경우 이번 분기 공실률이 0.4%로 전체 평균이 지속적으로 증가하는 추세에도 불구하고 매우 안정적인 공실률을 보이고 있는 반면, 소형 오피스(연면적 3천평 미만)의 공실률은 7.8%로 상대적으로 높게 나타났다. 타 권역의 경우 규모간 공실률 차이가 2% 미만인 것에 비하면 GBD는 그룹간 격차가 매우 크게 나타난다.

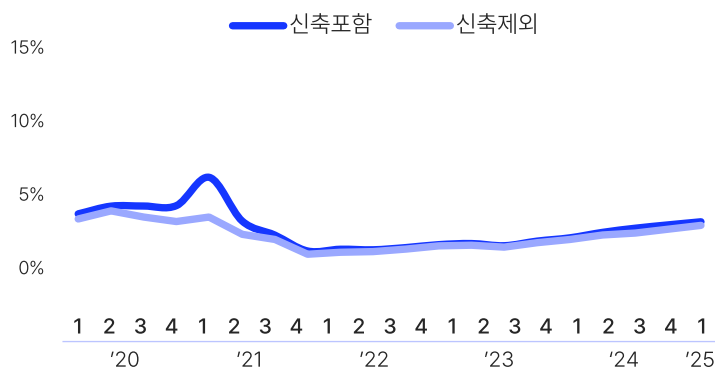
### 공실률과 마찬가지로 오피스 규모간 임대료 상승폭 차이 뚜렷

당 분기 GBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 291천원/평으로 전 분기 대비 1.3% 상승한 것으로 나타났다. 상승폭에 있어 공실률과 마찬가지로 오피스 규모별로 뚜렷한 차이가 나타났다. 당 분기 초대형 오피스 평균은 384천원/평을 기록했는데 이는 전 분기 대비 3.5% 상승한 수준으로 전체 평균 상승폭을 크게 상회했다. 반면, 그 미만 규모 오피스 빌딩의 경우 1~2%대 상승율을 기록하여 평균과 유사하게 나타났다. 따라서 평균 공실률과 임대료 지표상 오피스 규모별 특징은 GBD 오피스 시장에서 Flight to Quality 현상이 상대적으로 뚜렷하게 나타나고 있음을 의미한다.

### '25.1분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

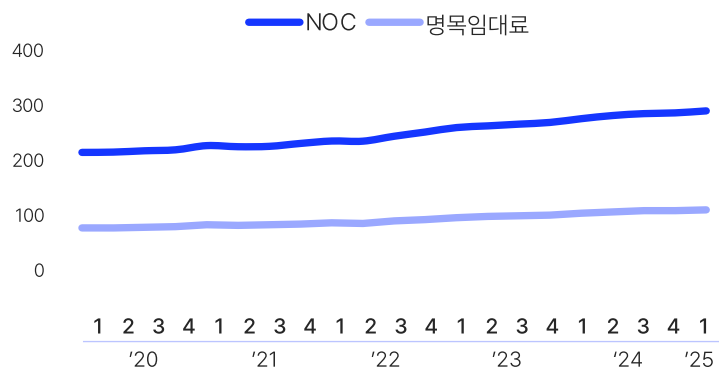
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
크라프트톤	센터필드 West	테헤란로 231	1,198
토스인컴	포스코타워 역삼	테헤란로 134	171
구름	더피나클역삼2	테헤란로 145	358

### GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.5%	0.4%	2.4%	7.3%	6.5%	7.8%
증감률 전기대비,%p	▲ 1.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 1.6	▲ 2.4	▲ 2.7

### GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	291	384	327	280	223	186
증감률 전기대비,%	▲ 1.3	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 1.2	▲ 2.4	▲ 2.8
명목임대료 천원	111	147	118	105	88	81
증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▲ 3.5	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 2.3	▲ 3.4

## 오피스 임대 시장

### 주요 권역 중 가장 안정적인 임대시장을 바탕으로 상대적으로 높은 임대료 상승률 기록

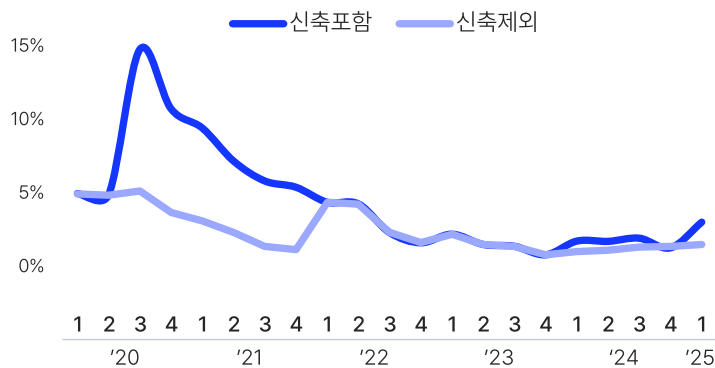
'25.1Q YBD의 평균 공실률은 지난 분기 대비 1.7%p 증가한 3.0%로 집계되었다. 이는 대수선을 마친 '원센티널(구. 신한금융투자빌딩) (연면적 21,167평)이 공급된 것이 주요 요인이며, 이를 제외하고 산출한 평균 공실률은 1.5%로 주요 권역 중 가장 낮은 수준의 안정적인 공실을 이어가고 있다. 주요 임차사례로는 '우리은행'이 '파크원 타워1'에 약 1,000평 규모로 임대차 계약을 체결했고 현재 GBD에 머물고 있는 뷰티 엔터테인먼트 회사 '레페리' 역시 '파크원 NH금융타워'에 입주 계약을 체결했다.

이러한 안정적 임대시장 상황은 임대료 상승에도 영향을 미쳤다. 당 분기 YBD의 임대료(NOC)는 지난 분기 대비 3.3% 상승한 275천 원/평으로 나타났다. 당 분기 YBD 인상폭은 서울 전체 평균(1.4%)을 크게 상회하는 수치로 안정적인 임대시장 상황이 반영된 결과로 해석된다.

### '25.1분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

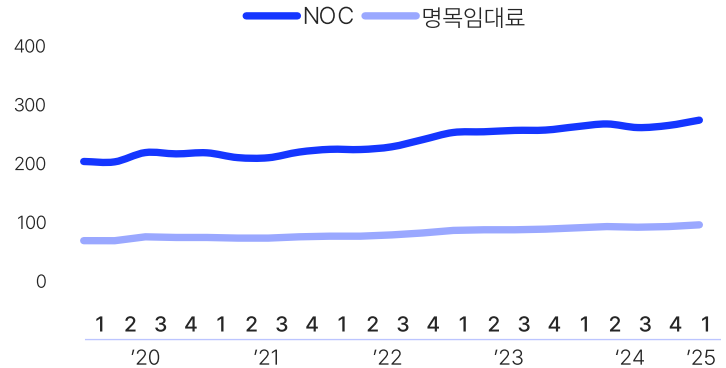
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
우리은행	파크원 타워1	여의대로 108	1,134
레페리	파크원 타워2	여의대로 108	398
파인스트리트자산운용	파크원 타워2	여의대로 108	324
현대차증권	원센티널	여의대로 70	720

### YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.0%	4.7%	0.9%	1.2%	0.0%	4.3%
증감률 전기대비,%p	▲1.7	▲3.9	▼0.5	▼0.5	▼1.2	▼0.3

### YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	275	327	365	182	153	118
증감률 전기대비,%	▲3.3	▲1.3	▲0.9	▲4.2	▲0.8	▲1.2
명목임대료 천원	97	120	84	65	53	42
증감률 전기대비,%	▲3.4	▲1.1	▲1.1	▲5.7	▲0.8	▲0.3

# 오피스 임대 시장

## 주요 권역 중 가장 제한적인 공실률 변동폭을 나타냈으나 일부 중대형 빌딩 높은 공실률 관측

'25.1Q BBD 오피스 빌딩의 평균 공실률은 3.3%로 지난 분기 대비 0.4%p 상승한 것으로 나타났다. 모든 권역에서 평균 공실률 변화가 가장 적게 나타난 것이 특징적이다. GBD와 마찬가지로 대형급 이상 자산의 평균 공실률은 낮게 유지되는 반면 중대형 미만 규모의 자산군에서 공실률이 상대적으로 높게 나타나는 특징을 보인다. 이는 IT 업종의 임차가 주를 이루는 BBD에서 최근 중소형 IT기업을 중심으로 업황이 좋지 못한 것이 영향 요인으로 분석된다. 실제로 공실률이 상대적으로 높게 나타나는 중대형 규모의 빌딩들이 관측되는데 유비쿼터스판교사옥(연면적 5,002평), 판교이노밸리B동(연면적 7,820평), 판교벤처포럼(연면적 4,700평) 등에서 10%이상의 공실률을 보이고 있고 판교테크노밸리 C3-7 C동(연면적 5,265평), 한국전자무역센터(연면적 5,532평)의 경우 30%가 넘는 공실률을 보이고 있다.

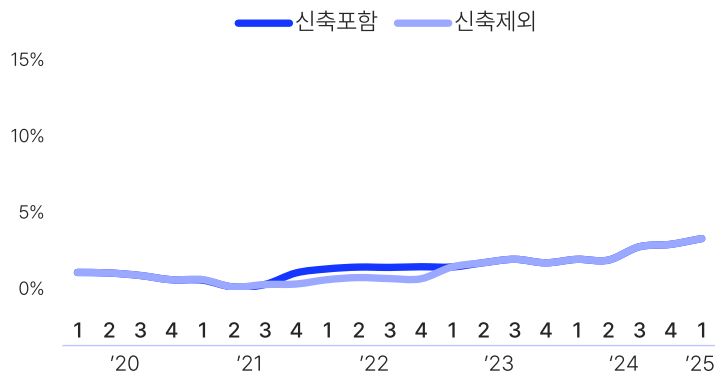
당 분기 주요 임대차 사례로는 코스메틱 제조 및 유통사인 '코스멘토코리아'가 임차 중이던 '삼한하이펙스빌딩 B동'에서 퇴거하였으며, IT소재기업 '이녹스' 역시 임차 중이던 '판교테크노밸리 C3-7 C동' 8층에서 퇴거하였다. 반면 '판교현대백화점 오피스'에는 현대차그룹 부품 계열사인 '현대트랜시스'가 581평(임대면적 기준)규모로 신규 임차계약을 체결하였다.

임대료의 경우, 당 분기 BBD 오피스 빌딩의 평균 임대료(NOC)는 234천원/평으로 전 분기 대비 1.2% 상승했다. 평균 공실률이 상대적으로 높은 중대형 빌딩 규모에서 연도가 바뀌었음에도 불구하고 전기 대비 소폭 하락한 것이 특징적이다.

## '25.1분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

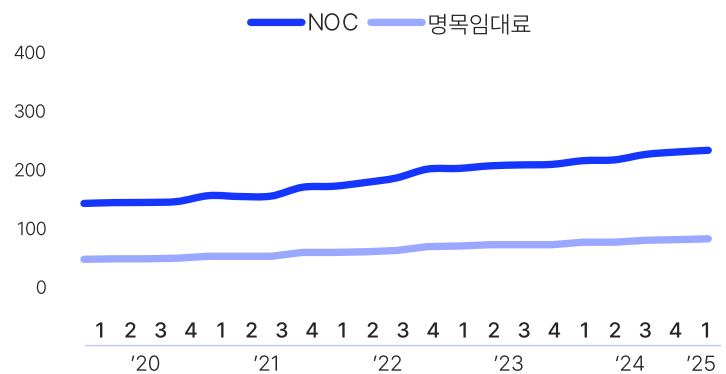
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
현대트랜시스	판교현대백화점 오피스	판교역로146번길 20	581

## BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	3.3%	1.0%	2.1%	10.7%	4.2%	5.8%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 2.3

## BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	234	264	227	201	214	150
증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▼ 0.1	▲ 6.3	▼ 8.0	▲ 7.9	▲ 1.1
명목임대료 천원	84	94	82	72	73	57
증감률 전기대비,%	▲ 1.3	-	▲ 3.6	▼ 5.3	▲ 7.7	▲ 4.5

## 오피스 임대 시장

### 마곡 오피스 공급 영향으로 평균 공실률 및 임대료 상승

'25.1Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 공실률은 15.3%로 전 분기 대비 4.2%p 상승했다. 지난 분기 마곡권역 대규모 오피스 공급 영향으로 큰 폭의 공실률 상승을 기록한 이후 이번 분기 역시 대형급 오피스인 자양동 소재 '이스트폴 타워'(연면적 26,062평)가 공급되며 공실률이 상승했다. 다만, Others 권역은 타 권역에 대비 저렴한 임대료와 신축 프리미엄, 우수한 물리적 인프라 등 임대 경쟁력으로 갖추고 있어, 향후 공실률 해소에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다.

'25.1Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 임대료는 전 분기 대비 2.4% 상승한 199천원/평으로 나타났다. 이는 서울 전체 평균 상승폭(1.4%)을 상회하는 수치로 대형급 오피스들이 잇달아 준공되며 평균 임대료 상승을 견인하는 것으로 풀이된다.

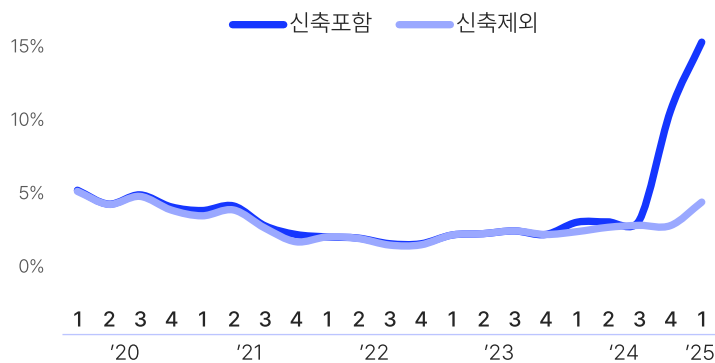
### 마곡권역 신축 오피스 임대차 계약 잇따라 성사

지난 분기 공급된 마곡 권역 초대형 오피스 빌딩에 임대계약이 잇달아 성사되고 있다. 다만 공급된 면적이 매우 크다 보니 유의미한 공실해소까지는 다소 시간이 소요될 전망이다. 이번 분기 주요 계약사례로는 마곡 '원그로브 빌딩'에 'DL E&C'가 임대면적 10,000평 규모로 임차 계약을 완료하였으며, 이밖에도 '에어인천', '누버거버먼자산운용' 등이 원그로브에 임차 계약을 완료하였다. 광화문 NIA 빌딩에 임차해 있던 '국가평생교육진흥원'은 '케이스케어마곡'에 임차계약(2,816평)을 체결하였다. 마곡 신축 오피스 빌딩의 물리적 경쟁력 및 임차가격 경쟁력을 고려했을 때 기업들의 이전 및 확장 활동은 지속될 것으로 전망된다.

### '25.1분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

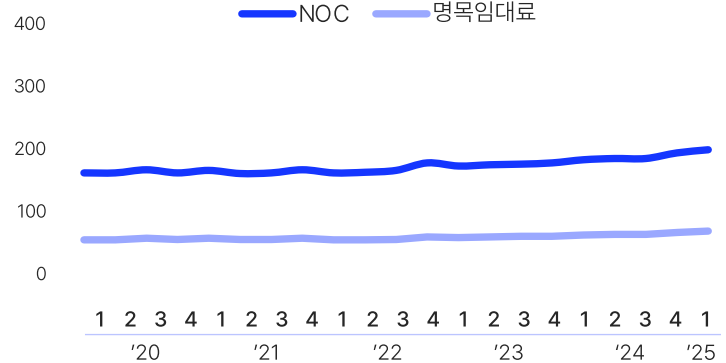
권역	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
DL E&C	원그로브	공항대로 165	10,000
국가평생교육진흥원	케이스케어마곡	마곡중앙로 105-7	1,500

### OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	15.3%	29.9%	12.6%	4.2%	5.6%	11.1%
증감률 전기대비,%p	▲ 4.7	▲ 3.7	▲ 9.9	▲ 0.1	▲ 1.7	▲ 4.4

### OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	199	243	195	185	158	122
증감률 전기대비,%	▲ 2.4	▲ 1.0	▲ 5.3	▲ 1.5	▲ 4.9	▼ 2.4
명목임대료 천원	69	84	66	61	60	50
증감률 전기대비,%	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 4.1	-	▲ 6.9	▼ 2.8

# 오피스 투자 시장

---

# 서울 및 분당 오피스 투자 시장

# 서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

25.1Q 오피스 거래 금액  
1분기 거래기준  
5년만의  
최대치 경신

OTHERS 권역  
선매입건 증가

'25.1Q 서울 및 분당 권역에서는 약 28.6만 평의 오피스 면적이 거래되었으며, 거래금액은 약 6.0조 원을 기록했다. 이는 지난 분기와 유사한 수준이며, 2023년 1분기 이후 점차 회복하는 모습을 보이고 있다. 당분기는 CBD권역의 '크리스탈스퀘어', '대신343', GBD권역에서는 '강남파이낸스 플라자', '363강남타워', '도산150' 등과 같은 중소형 오피스 자산들의 거래와 Others 권역에 선매입이 거래 되면서 전체적인 투자시장을 주도하였다.

당분기 거래금액은 전년동기 대비 약 2배 증가한 수치로 분석 되었으며, 이는 1분기 기준 2020년 1분기 이후 5년 만에 최대 거래 금액을 경신 하였다.

주요 거래 사례로는 CBD권역 내의 크리스탈스퀘어, 대신343, 서울N스퀘어, 정안빌딩, 남산스퀘어가 있다. 크리스탈스퀘어는 LB자산운용이 캐피탈랜트투자운용으로부터 2,068억원(3,710만원/평)에 매수하였으며 신라젠이 SI투자자로 참여하였다. 대신343은 대신자산신탁이 대신증권으로부터 6,620억원(4,100만원/평)에 매수하였고, 남산스퀘어는 HDC 자산운용이 이지스자산운용으로부터 5,804억원(2,550만원/평)에 매수 하였다. 남산스퀘어는 운영 후 리모델링 및 증축 예정이다. 서울N스퀘어는 금융결제원이 GRE파트너스자산운용으로부터 1,545억원(3,120만원/평)에 매수 하였고, 정안빌딩은 연합자산관리가 이든자산운용으로부터 1,315억원(2,773만원/평)에 매수하였다. 서울N스퀘어와 정안빌딩은 각각 금융결제원과 연합자산관리의 사옥으로 사용될 예정이다.

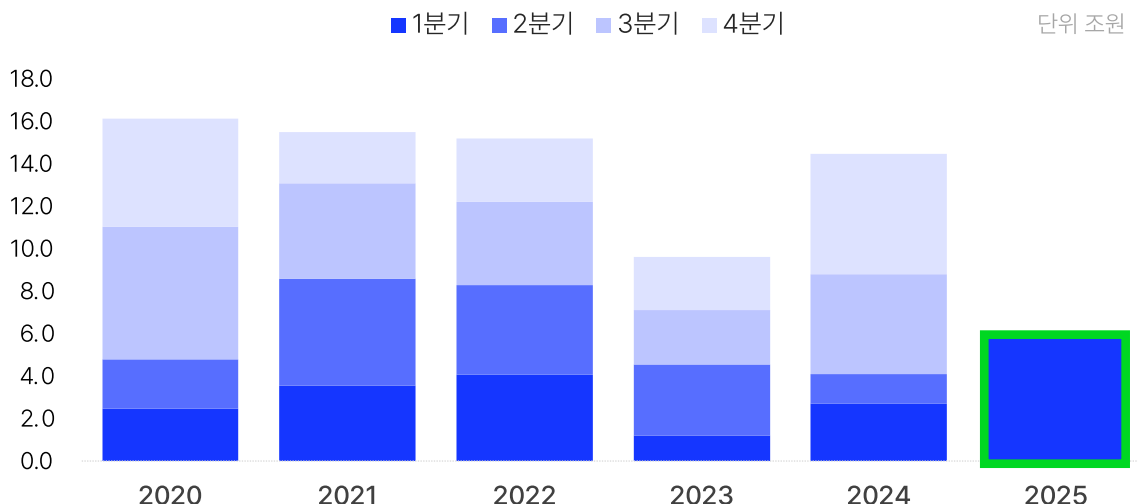
GBD권역에서는 강남파이낸스플라자, 363강남타워, 도산150이 거래되었다. 강남파이낸스플라자는 그래비티자산운용이 마스턴투자운용으로부터 2,760억원(3,773만원/평)에 매수하였고, 향후 이수화학 사옥으로 사용 될 예정이다. 363강남타워는 하모니파트너스유한회사가 스타로드자산운용으로부터 1,533억원(4,440만원/평)에 매수하였고, 도산150은 정석 기업이 마스턴투자운용으로부터 1,530억원(4,006만원/평)에 매수 하였다.

YBD권역에서는 현대카드빌딩 2관이 현대캐피탈에서 현대카드로 824억원(2,292만원/평)에 매도 되었고, 현대카드 사옥으로 사용될 예정이다.

Others권역의 주요 거래 사례로는 충청로빌딩, 세미어패럴사옥, 원그로브(CP4), 지밸리비즈플라자, 르웨스트시티타워 A,B동(CP1)이 있다. 충청로빌딩은 투게더투자운용이 원석디앤씨와 에스디에듀로부터 2,320억원(1,575만원/평)에 매수 하였고, 기존 매도인이 보통주에 약 90%를 투자 하였다. 세미어패럴사옥은 퍼시픽자산운용이 세미어패럴로부터 3,550억원(1,932만원/평)에 임대주택 개발 목적으로 매입하였다. 원그로브(CP4)는 이지스자산운용이 마곡씨피피에프비로부터 23,349억원(1,666만원/평)에 선매입하였고, 지밸리비즈플라자는 이지스자산운용이 이지스자산운용으로부터 4,160억(1,384만원/평)에 수익증권 거래를 하였다. 르웨스트시티타워 A,B동(CP1)은 KT투자운용이 마곡마이스피에프비로부터 5,340억원(644만원)에 선매입 하였다.

Others 권역은 지난 분기 이어 마곡지구에 선매입 거래가 증가하면서 당분기 거래금액을 견인하였다. 향후 CBD 권역을 제외한 주요 권역 내 신규 공급이 제한적인 점에 권역 간의 투자시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 보여진다.

## 분기별 거래규모 추이



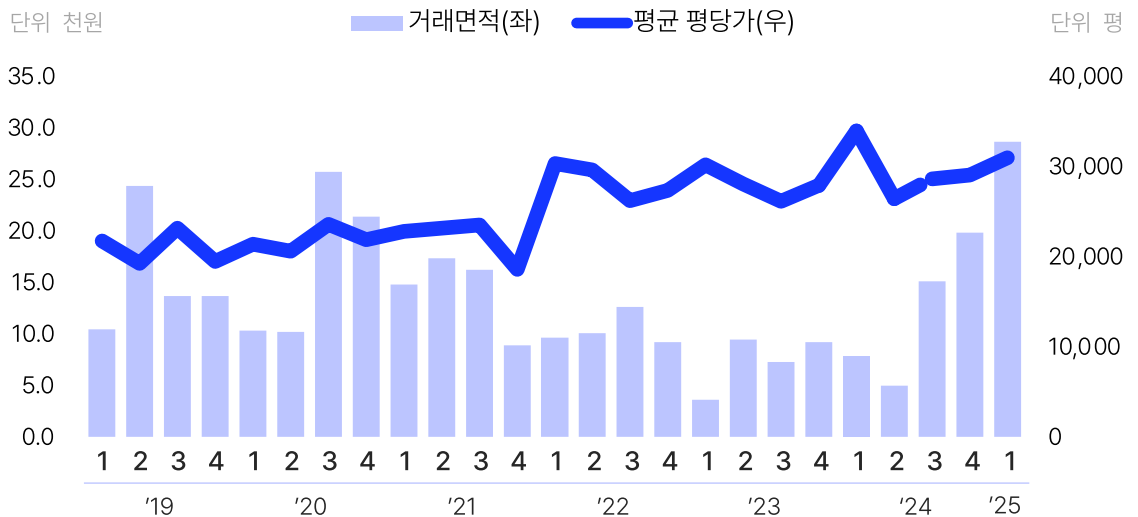
# 서울 및 분당 오피스 투자 시장

## 오피스 평균 거래가 상승 추세 지속

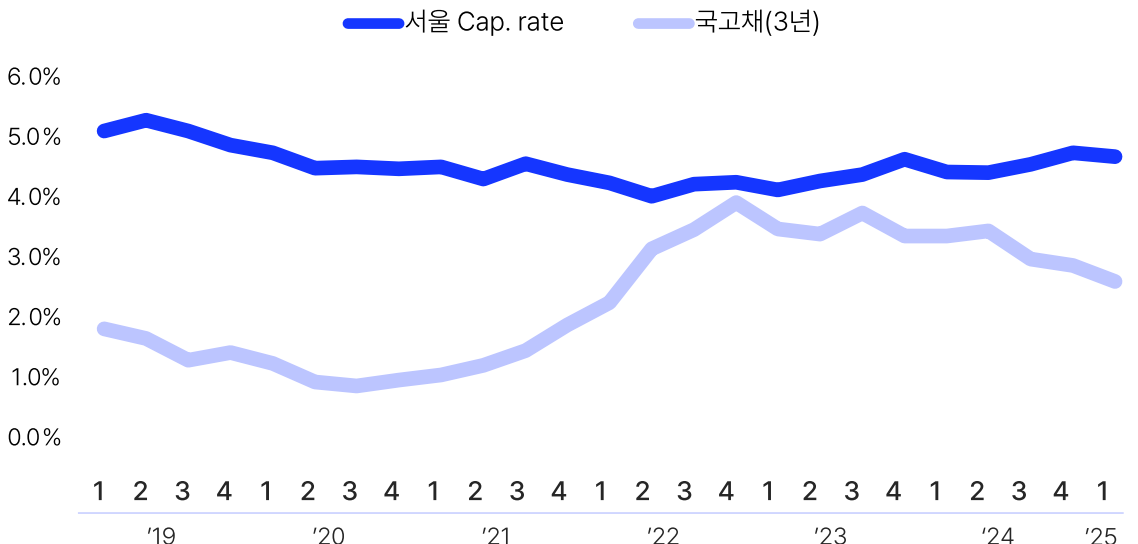
## 금리 인하로 인한 투자심리 회복 전망

25.1Q 서울 오피스의 평균 거래 평당가는 3,092만원으로, 직전 분기(2,899만원/평) 대비 약 6% 상승한 것으로 분석되었다. 24.2Q부터 지속적으로 상승한 평균 거래 평당가는 당분기에도 이어진 것으로 관측되었다. 당분기 서울 오피스의 평균 Cap rate는 4.67%로 나타났으며, 25.1Q 기준 국고채 3년물 금리는 2.59%로, Cap rate와 금리 스프레드는 208bps까지 벌어졌다. 24.3Q부터 시작된 금리 인하로 오피스 평균 거래 평당가가 상승하면서 투자심리 회복이 이어진 것으로 해석되며, 향후 금리 인하에 대한 오피스 거래시장의 귀추가 주목된다.

### 거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



### 서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



# 서울 및 분당 오피스 투자 시장

## 금리 인하로 인하여 오피스 투자시장 확대

## 자산들간의 양극화 현상 발생

## 권역 간 신규공급 편차에 따른 투자시장 영향

'24.3Q부터 금리가 인하되면서 회복 분위기 기조를 보인 오피스 투자시장은 점차적으로 활기를 되찾고 있다. 이러한 분위기 및 기대와 함께 과거 매각이 보류 되었던 자산들과 그동안 관망세를 보이고 있던 다수의 매물들이 본격적으로 시장에 나올 것으로 예상된다. 현재도 주요 권역에 다수의 자산들이 거래가 진행되고 있으며, 진행되고 있는 자산들과 앞으로 시장에 나올 매물들로 인해 향후 거래 규모는 확대 될 것으로 전망된다.

Core 자산과 그렇지 않은 자산들간의 경쟁력 측면에서 양극화 현상이 심화될 것으로 보인다. 당분기 거래 양상을 보면 CBD와 GBD 권역의 경우 입지적인 측면에서 Core 입지와 비(Core) 입지의 자산들에 평당가격이 차이가 나는 것이 관측되었다. 또한 유사한 입지에 장기적이고 안정적인 현금흐름이 보유한 Core자산에 대한 니즈가 높아질 것으로 예상되며, 비 Core 자산들간 거래가격의 격차가 심화될 것으로 예측된다.

권역간 신규 공급 리스크에 대한 편차도 발생할 것으로 예상된다. 향후 신규공급이 집중되는 CBD의 경우 당분기 거래면적 기준 약 60%로 타 권역 대비 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 전분기에 이어 CBD권역 내 매물들이 집중되어 있으며, 현재 거래중인 딜과 거래 예정인 매물들을 포함하면 향후에도 CBD 권역이 타 권역에 비해 많은 오피스 매물이 시장 나올 것으로 예상된다. 반면에 타권역은 향후 신규공급이 제한적이기 때문에 이러한 요소가 오피스 투자시장에서 자산가치평가에 영향을 미치는지 여부를 지속적으로 확인해 볼 필요가 있다.

### 25.1Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
크리스탈스퀘어	CBD	5,573	2,068	3,711	LB자산운용	캐피탈랜드투자운용
남산스퀘어	CBD	22,764	5,804	2,550	HDC자산운용	이지스자산운용
대신343 대신파이낸스센터	CBD	16,144	6,620	4,101	대신자산신탁	대신증권
정안빌딩	CBD	4,744	1,315	2,773	연합자산관리	이든자산운용
서울N스퀘어 화이자제약사옥	CBD	4,951	1,545	3,120	금융결제원, 서울외국환중개	GRE 파트너스자산운용
363강남타워	GBD	3,453	1,533	4,440	하모니파트너스유한 회사, 하모니유통	스타로드자산운용
강남파이낸스 플라자	GBD	7,314	2,760	3,773	그래비티자산운용	마스턴투자운용
Terrace B 구 방배빌딩	GBD	5,642	750	1,329	삼동홍산, 빌텍	교보AIM자산운용
도산150	GBD	3,819	1,530	4,006	정석기업	마스턴제81호 도산150피에프브이
현대카드빌딩 2관	YBD	8,990	824	2,292	현대카드	현대캐피탈
충정로빌딩 나이스신용정보 사옥	Others	1,473	232	1,575	투게더투자운용	원석디앤씨, 에스디에듀
세미어패럴 사옥	Others	1,511	355	1,933	퍼시픽자산운용	세미어패럴
*원그로브	Others	140,119	23,349	-	이지스자산운용	마곡씨피포피에프 브이
*지밸리비즈플라자	Others	30,050	4,160	-	이지스자산운용	이지스자산운용
*르웨스트시티타워	Others	82,833	5,341	-	KT투자운용	마곡마이스피에프 브이

\* 선매입건과 수익증권으로 평당가 산정 제외

# 서울 및 분당 오피스 투자 시장

## 25.2Q 거래 규모 증가 예상

25.1Q '크리스탈스퀘어', '서울N스퀘어', '강남파이낸스플라자', '363강남타워' 등 주요 권역의 오피스 자산들이 거래 되면서, 거래 예정인 오피스의 자산에 거래 성사 여부가 주목 되고 있다. 현재 우협이 선정되어 있는 'KDB생명타워', '크레센도빌딩', '두산타워', 'NCE타워1', 'SI타워', 'BNK디지털타워' 등의 딜 클로징이 기대되면서, 25.2Q는 당분기보다 거래 규모가 증가 될 것으로 예상된다.

### 주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
시그니처타워	CBD	30,249	이지스자산운용	입찰예정
씨티센터타워	CBD	11,273	하나대체투자운용	입찰예정
센터포인트 광화문	CBD	11,781	코람코자산운용	입찰예정
타임워크명동	CBD	11,291	이지스자산운용	입찰예정
KDB생명타워	CBD	24,936	KB자산운용	우협 : CJ올리브영
크레센도빌딩	CBD	16,538	DWS자산운용	우협 : 코람코자산운용
두산타워	CBD	37,082	마스턴투자운용	우협 : 한국투자증권
수송스퀘어	CBD	15,219	이지스자산운용 (모건스탠리)	수의 : 디앤디인베스트먼트
남산N타워	CBD	6,313	넥스트프라퍼티스	수의
강남N타워	GBD	15,465	KB부동산신탁	수의 : 빗썸
NCE타워 1	GBD	9,351	NC소프트	우협 : 퍼시픽자산운용- 과학기술공제회
SI타워	GBD	20,025	KB자산운용	우협 : 이지스자산운용
BNK디지털타워	GBD	20,026	BNK자산운용	우협 : 신한리츠운용
삼성동빌딩	GBD	9,279	교보자산신탁	우협 : JB자산운용
센터포인트 성수	OTHERS	3,019	마스턴투자운용	자문사선정 : 쿠시먼앤드 웨이크필드
상암 드림타워	OTHERS	11,518	이화자산운용	우협 : 코람코자산운용

---

**조사지역** 서울 및 분당

---

**조사주기** 분기

---

**조사방법** 전화조사  
방문조사  
임대안내문  
국토부  
공개자료

---

**조사항목** 임대차시장  
보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동  
투자시장  
거래사례

---

**조사대상** 연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 945개동

**오피스빌딩 정의**

전체 연면적 중 주차면적을 제외하고 오피스로 사용되는 면적이 50% 이상인 빌딩 (업무시설 중 오피스텔은 포함하지 않음)

**오피스면적 기준**

공개데이터에서 제공하는 건축물대장에서 층별용도에 '업무', '금융', '은행', '연구소', '사무'의 키워드가 포함될 경우 '오피스' 면적으로 고려

**오피스규모 구분**

초대형	연면적 2만평 이상	66,116m <sup>2</sup> 이상
대형	연면적 1만평 이상~2만평 미만	33,058m <sup>2</sup> ~66,116m <sup>2</sup>
중대형	연면적 5천평 이상~1만평 미만	16,529m <sup>2</sup> ~33,058m <sup>2</sup>
중형	연면적 3천평 이상~5천평 미만	9,917m <sup>2</sup> ~16,529m <sup>2</sup>
소형	연면적 3천평 미만	9,917m <sup>2</sup> 미만

# 투자개발부문 빅데이터컨설팅

<b>진원창</b>	이사	wcjin@rsquare.co.kr
<b>박상헌</b>	책임	sh.park@rsquare.co.kr
<b>문찬영</b>	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
<b>장윤서</b>	선임	yoonsoo1215@rsquare.co.kr
<b>심유진</b>	선임	yujin.sim@rsquare.co.kr

본 리포트에서 제공하는 정보 (그래프, 표 등)에 대한 지적재산권은 (주)알스퀘어의 소유이며,  
사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

