

MARKET REAL REPORT

2025 Q2

 **RSQUARE**

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

1 LEASING MARKET

오피스 임대차 시장

CBD

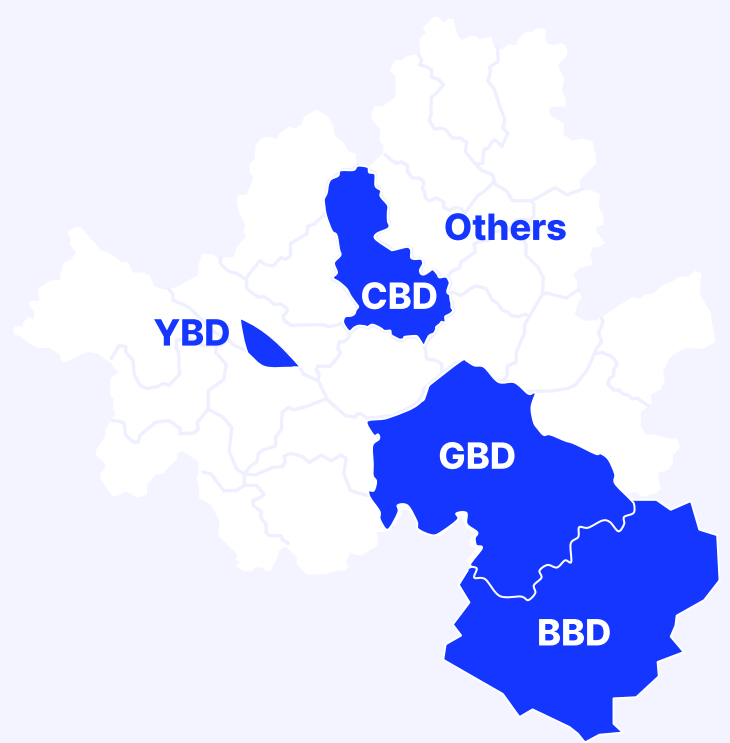
GBD

YBD

BBD

서울기타

Q2 2025 Seoul Office Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'25. 2분기	-	4.36%	285,956	17,357 억원
	증감폭 전기대비	-17,562 평	+ 0.3%p	+0.7%	- 246 억원
GBD	'25. 2분기	13,970 평	4.50%	293,518	26,333 억원
	증감폭 전기대비	+ 6,065 평	+0.04%p	+0.8%	+18,873 억원
YBD	'25. 2분기	-	2.68%	281,536	3,547 억원
	증감폭 전기대비	-	-0.3%p	+2.4%	+2,723 억원
BBD	'25. 2분기	-	5.06%	224,919	1,670 억원
	증감폭 전기대비	-	+1.8%p	-4.0%	+1,670 억원
Seoul Others	'25. 2분기	38,361 평	14.61%	200,379	7,794 억원
	증감폭 전기대비	+10,599 평	-0.7%p	+0.7%	-26,152 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

서울 오피스 전체 평균 공실률 지난 5개 분기 연속 오름세 마감

'25.2Q 서울 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 감소한 7.1%를 기록하며, 지난 5개 분기 연속 이어지던 상승세가 꺾였다. 마곡에 공급된 초대형 오피스 '원그로브'와 '케이스퀘어 마곡'의 공실이 각각 약 30%, 약 10% 해소되면서, 서울 오피스 전체 평균 공실률 감소에 긍정적인 영향을 미쳤다. 당분기에는 GBD(3건)와 Others(6건)에 약 4.2만평이 신규 공급 되었다. 주요 공급 사례로는 GBD권역에 'OPUS459(6,206평)'가 준공되었으며, Others 권역에 GRE자산운용이 매입한 '서울숲 GC스퀘어(8,861평)'의 상업시설이 오피스로 용도 변경되어 'GC녹십자아이메드'와 '알스퀘어'가 입주를 완료 하였다.

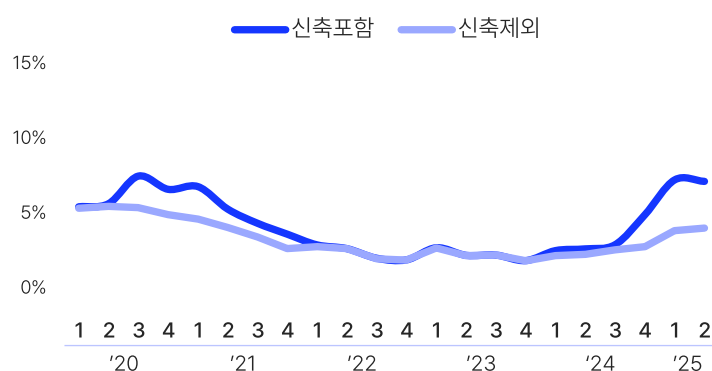
오피스 규모별 임대료 상승폭 격차 심화 지속

'25.2Q 서울 오피스 빌딩 평균 임대료(NOC)는 전 분기 대비 1.1% 상승한 264천원/평을 기록하였다. 상승폭 기준으로 전 분기(1.4%)와 유사한 수준으로 나타났으며, 전년동기대비 3.5% 상승한 것으로 분석 되었다. 규모 별 명목 임대료는 초대형 2.5%, 대형 1.0% 상승 하였으며, 중대형 이하의 오피스는 전분기 대비 동일하거나 소형 오피스의 경우 1.5% 감소한 것으로 조사되었다. 서울 전체 오피스 임대료는 1만평 이상의 오피스가 상승률을 주도한 반면, 중대형 이하의 오피스는 임대료 상승세가 정체되거나 감소하는 모습이 관측되면서 오피스의 규모 별 임대료 상승 격차가 더욱 심화되는 Flight to Quality 현상을 보여주고 있다.

'25.2분기 신규 공급 사례

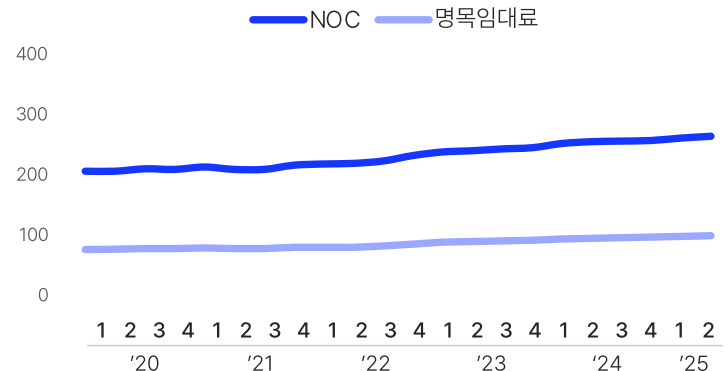
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
GBD	OPUS459	서울 서초구 서초동 1303-34	6,206.14
GBD	엠펙리온 디지털 시캠퍼스 A동, B동	서울 서초구 양재동 224	6,727.20
GBD	T204	서울 강남구 역삼동 718	1,036.30
OTHERS	쿠쿠강동빌딩	서울 강동구 고덕동 346-3	4,215.05
OTHERS	한싹타워	서울 강동구 고덕동 353-41	2,004.92
OTHERS	엠펙이어빌딩	서울 강동구 길동 446-2	1,799.25
OTHERS	LK빌딩	서울 강서구 마곡동 799-15	2,262.53
OTHERS	아이아이컴바인드	서울 성동구 성수동2가 261	9,118.85
OTHERS	서울숲 GC스퀘어(서울숲 더샵 상업시설 리모델링)	서울 성동구 행당동 377	8,861.09

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	7.1%	9.2%	5.9%	5.3%	6.5%	8.1%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.1	▼ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.8	▼ 0.2	▲ 0.2

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	264	329	276	226	198	156
증감률 전기대비,%	▲ 1.1	▲ 1.9	▲ 0.7	▲ 0.9	-	-
명목임대료 천원	99	125	100	82	77	66
증감률 전기대비,%	▲ 1.0	▲ 2.5	▲ 1.0	-	-	▼ 1.5

오피스 임대 시장

'25.2Q 평균 공실률 4.4%, 전분기 대비 소폭 상승

'25.2Q CBD의 오피스 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.3%p 상승한 4.4%를 기록했다. 당분기에는 신규 공급된 오피스는 없었으나, 재건축 이슈가 있는 오피스의 임차인 이전이 전체적인 공실률 상승에 영향을 미쳤다. 한화 그룹이 합정동 소재 '홍대H스퀘어'를 매입하면서 소공동 한화빌딩에 임차중인 한화 계열사인 '한화호텔앤드리조트'와 '한화갤러리아' 일부 부서가 홍대 H스퀘어로 이전할 예정이다.

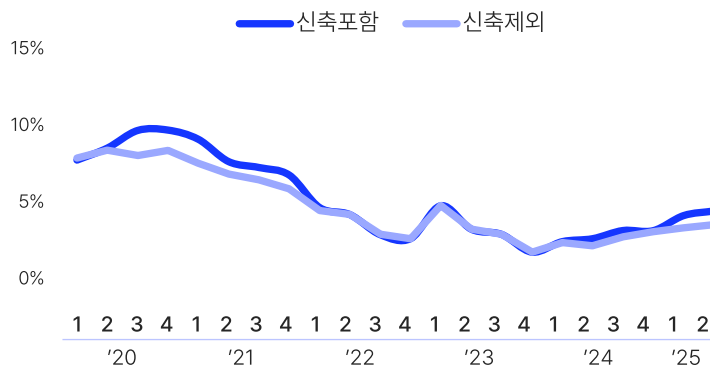
이번 분기 주요 임차사례로는 'NH농협생명'이 서소문에 위치한 '순화타워'에 2개층 전용 700평 규모로 임대차 계약을 체결하였으며, '롯데카드'가 '부영태평빌딩'에 전용 389평 임대차 계약을 체결하였다. 대형 공실로 이슈였던 '서울스퀘어'는 '엠딕'이 전용 286평, 'RC파이낸셜코리아'가 전용 278평으로 임차 계약을 체결 하였다.

'25.2Q CBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 286천원/평으로 전기 대비 약 1.0% 상승하였다. 권역 내 연면적 1만평 이상의 대형 규모의 오피스의 평균 임대료와 중대형 이하 규모의 오피스의 평균 임대료 격차(약 81%)가 심화된 가운데, 자산의 경쟁력 차이가 벌어지는 Flight to Quality 현상이 향후에도 지속될 것으로 전망된다.

'25.2분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

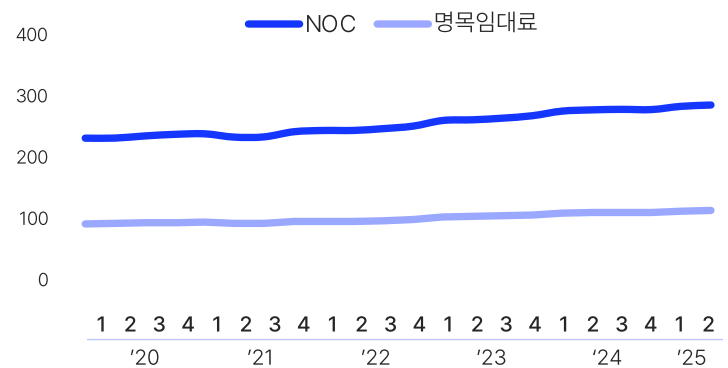
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
케이뱅크	삼풍넥서스빌딩	을지로 158	287
NH농협생명	순화타워	세종대로7길 43	700
롯데카드	부영태평빌딩	세종대로 55	389
엠딕	서울스퀘어	한강대로 416	286
RC파이낸셜코리아	서울스퀘어	한강대로 416	278

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.4%	3.6%	4.5%	2.5%	8.3%	5.4%
증감률 전기대비,%p	▲0.3	▲0.3	▲0.7	▲0.9	▼1.6	▲0.1

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	286	359	301	217	194	135
증감률 전기대비,%	▲0.7	▲1.1	▲0.3	▲1.4	▲0.5	▼0.7
명목임대료 천원	114	145	117	85	77	57
증감률 전기대비,%	▲0.9	▲1.4	▲0.9	-	-	▼1.7

오피스 임대 시장

당분기 평균 공실률 오름세 둔화, IT·Tech·게임 기업들의 임차수요 확장

'25.2Q GBD 오피스의 평균 공실률은 4.5%로 전 분기와 동일한 수준으로 집계되었다. '23.2Q 부터 지난 분기까지 7분기 동안 오름세를 보이던 공실률이 당분기에는 상승세가 둔화되었다. 지난 분기와 동일하게 중소형 규모 오피스의 공실률이 소폭 증가하였지만, 중대형 이상 오피스의 공실률도 하락하면서 전체적인 공실률의 상승세가 완화되었다. 당분기 IT·Tech·게임 기업들의 임차수요가 증가하면서 GBD권역 공실률 해소의 주요 요인으로 작용하였다. 주요 임차 사례로는 빅테크기업인 '빗썸'이 '강남N타워'에 전용 1,019평 임차계약을 체결 하였고, 외국계 시기업인 '데이터독'이 전용 289평 임대계약을 체결하였다. 국내 시기업인 '이팝소프트'는 'L7 Hotels 강남타워'에 전용 293평 임차계약을 체결하였고, '비바리퍼블리카(토스)'도 아크플레이스 인근에 위치한 '강남파이낸스센터'에 전용 228평 임차계약을 체결하였다. 게임기업인 '슈퍼센트'는 '롯데월드타워'에 전용 814평 임차계약을 체결하였다. 그 외 재건축 이슈가 있는 '한국은행'이 의 일부 부서가 '아이콘역삼'에 전용 881평 이전 임차계약을 체결하였다. 이처럼 GBD 권역은 전반적으로 업황이 좋은 IT·Tech·게임 기업들의 이전 및 확장에 따른 임차수요 증가가 공실률 안정화에 긍정적으로 작용한 것으로 분석되었다.

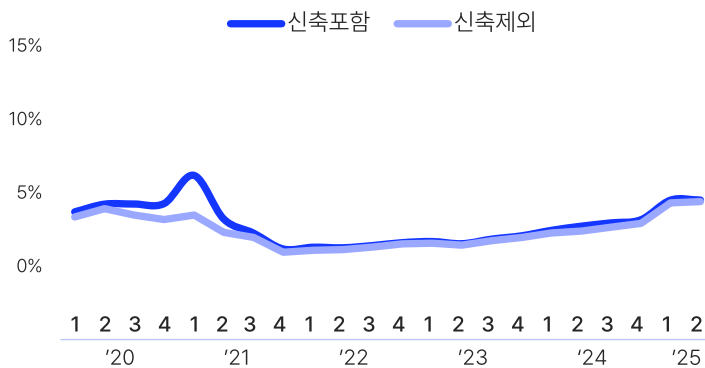
대형 이상 급 오피스임대료 상승폭 지속

당 분기 GBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 294천원/평으로 전 분기 대비 1.0% 상승한 것으로 나타났다. 지난분기와 마찬가지로 오피스 규모별로 임대료 상승폭이 뚜렷한 차이가 나타났다. 당 분기 초대형 오피스 평균은 393천원/평을 기록했는데 이는 전 분기 대비 2.3% 상승한 것으로 분석 되었으며, 대형 오피스의 평균 임대료 상승률도 전분기 대비 약 1.0% 상승한 것으로 조사 되었다. 반면, 중형과 소형 규모의 오피스의 경우 전 분기 대비 하락한 것으로 관측이 되어 GBD 오피스 시장에서 Flight to Quality 현상이 더욱 뚜렷하게 나타나고 있음을 시사한다.

'25.2분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

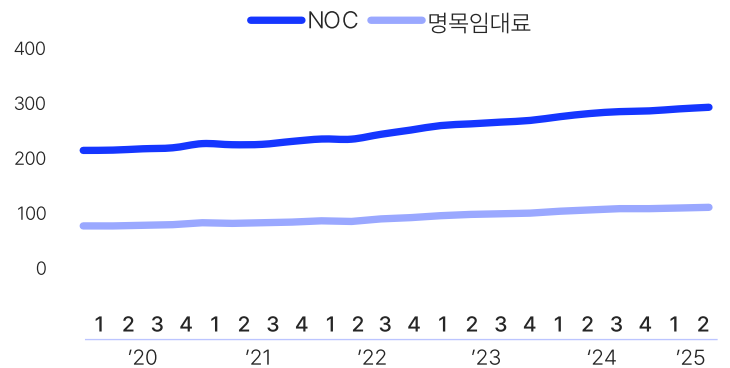
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
빗썸	강남N타워	테헤란로 219	1,019
데이터독	강남N타워	테헤란로 219	289
비바리퍼블리카	강남파이낸스센터	테헤란로 152	228
이팝소프트	L7 Hotels 강남타워	테헤란로 415	293
슈퍼센트	롯데월드타워	올림픽로 300	814
한국은행	아이콘삼성	삼성로 511	881

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.5%	0.2%	2.4%	7.2%	6.7%	8.3%
증감률 전기대비,%p	-	▼0.2	▼0.04	▼0.1	▲0.2	▲0.5

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	294	393	330	281	221	185
증감률 전기대비,%	▲1.0	▲2.3	▲0.9	▲0.4	▼0.9	▼0.5
명목임대료 천원	112	152	120	105	87	80
증감률 전기대비,%	▲0.9	▲3.4	▲1.7	-	▼1.1	▼1.2

YBD 오피스 임대 시장

제한된 공급으로 인한 안정적인 임차 수요, 임대료 상승률 서울 전체 평균 상회

'25.2Q YBD의 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.3%p 감소한 2.7%으로 집계되었다. 제한된 공급과 높은 임차수요를 바탕으로 서울 주요 오피스 권역 중 가장 낮은 공실률을 기록하였다. 주요 임차사례로는 '미래에셋증권'이 'FKI타워'에 전용 1,664평 임차계약을 체결하였고, '원센티널'에 'KIS자산평가(전용 365평)', '데이터유니버스(전용 398평)', '우리종합금융(전용 398평)'이 각각 임차계약을 체결하였다.

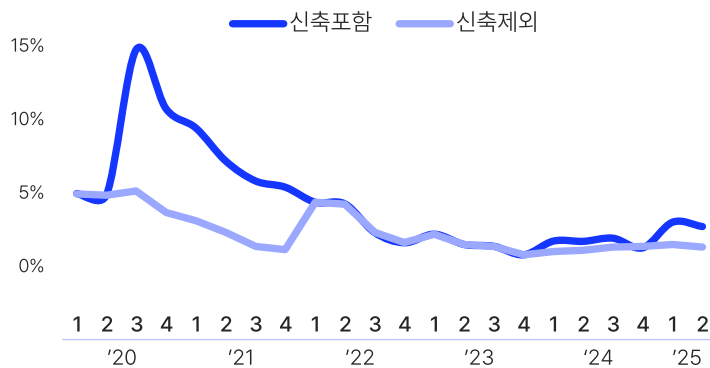
당 분기 YBD의 임대료(NOC)는 지난 분기 대비 2.5% 상승한 282천원/평으로 나타났다. 규모 별 임대료 상승률을 보면, 초대형 오피스가 전 분기 대비 3.1% 상승하면서 YBD 권역의 전반적인 임대료 상승률을 견인하였다. YBD는 주요 산업인 금융·증권업과 이와 관련된 업종으로 인해 안정적인 임차수요로 당 분기 임대료 서울 전체 평균(1.0%)을 크게 상회하는 수치를 나타내었다.

그 외 '화재보험협회' 재건축 이슈로 건물에 임차하고 있는 임차사들의 이전이 예정되어 있어 향후 YBD 공실률에 영향을 미칠것으로 전망된다.

'25.2분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

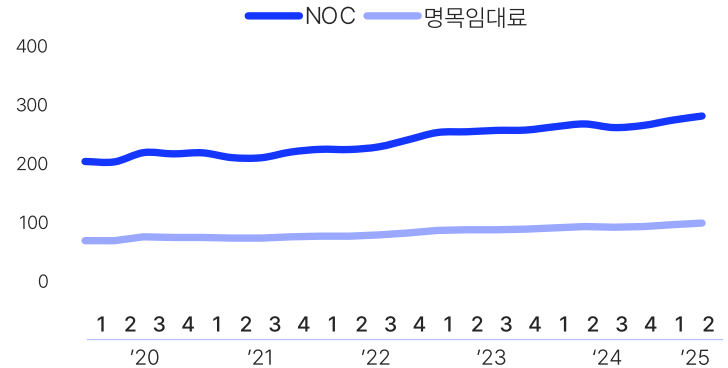
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
미래에셋증권	FKI타워	여의대로 24	1,664
KIS 자산평가	원센티널	여의대로 70	365
데이터유니버스	원센티널	여의대로 70	398
우리종합금융	원센티널	여의대로 70	398

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.7%	4.2%	0.8%	1.1%	0.1%	3.4%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.3	▼ 0.5	▼ 0.1	▼ 0.1	▲ 0.1	▼ 0.8

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	282	337	267	187	154	118
증감률 전기대비,%	▲ 2.5	▲ 3.1	▲ 0.8	▲ 2.7	▲ 0.7	-
명목임대료 천원	100	125	85	67	54	42
증감률 전기대비,%	▲ 3.1	▲ 4.2	▲ 1.2	▲ 3.1	▲ 1.9	-

오피스 임대 시장

BBD 오피스 시장 공실률 상승과 임대료 양극과 심화

'25.2Q BBD 오피스 빌딩의 평균 공실률은 5.1%로 지난 분기 대비 1.8%p 상승한 것으로 나타났다. 당분기에는 대형 오피스와 중형 오피스에서 각각 5.2%p, 5.3%p가 상승하면서 전체 권역의 공실률 상승에 영향을 미쳤다. 1만평 이상 대형 오피스의 경우 판교 외 권역에서 공실률 상승한것으로 관측 되었는데, '분당퍼스트타워(연면적 17,825평)', '분당M타워(연면적 13,953평)', '도담빌딩(연면적 10,836평)'의 경우 15~20%의 공실률을 보이는 것으로 나타났다. 중형 오피스의 경우에는 '티맥스수내타워(연면적 5,015평)', '분당에미지빌딩(연면적 4,166평)'이 약 50%이상의 공실률을 보이고 있어 전 분기와 마찬가지로 업황이 좋지 못한 중소형 IT 기업이 임차수요가 공실률의 영향 요소로 작용한것으로 분석되었다.

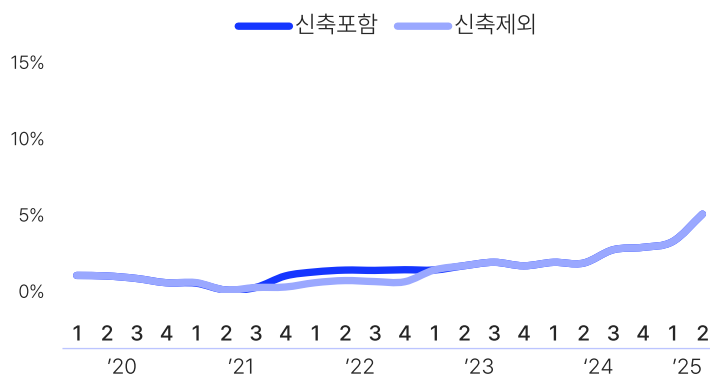
당 분기 주요 임대차 사례로는 비메모리용 제조업사인 '리벨리온'이 '뉴본타워'에 전용 1,230평 임차계약을 체결하였고, 블록체인 기반 플랫폼사인 '밀크파트너스'와 모바일 App 개발사인 '키인사이드'가 '판교에미지빌딩'에 각각 전용 153평씩 임차계약을 체결하였다. 블록체인 게임사인 '넥서스'는 '알파리움타워1'에 전용 342평 신규 임차계약을 체결하였다.

임대료의 경우, 당 분기 BBD 오피스 빌딩의 평균 임대료(NOC)는 247천원/평으로 전 분기 대비 5.6% 상승하였다. BBD권역 역시 다른 주요 권역과 마찬가지로 규모 별 임대료 격차가 심화된 것으로 나타났다. 초대형 오피스의 경우 제한된 공급과 높은 임차 수요로 전분기 대비 9.8%로의 높은 임대료 상승률을 보였으며, 대형 오피스의 경우도 전분기 대비 1.3% 임대료 상승률을 나타내었다. 반면에 중대형 이하의 오피스는 임대료 상승률이 둔화되거나 감소하는 것으로 분석 되었으며, 이는 BBD 오피스 시장에서 Flight to Quality 현상이 나타나고 있음을 시사한다.

'25.2분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

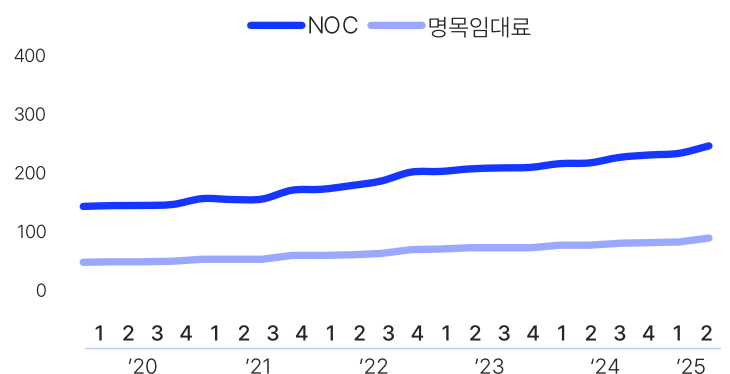
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
리벨리온	뉴본타워	정자일로 156번길 6	1,230
삼성생명보험주식회사	서현265	황새울로312번길 26	256
키인사이드	판교에미지빌딩	판교역로 192번길 14-1	153
밀크파트너스	판교에미지빌딩	판교역로 192번길 14-1	153
넥서스	알파리움타워	대왕판교로606번길 10	342

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	5.1%	1.4%	7.3%	10.1%	9.5%	6.2%
증감률 전기대비,%p	▲1.8	▲0.4	▲5.2	▼0.6	▲5.3	▲0.4

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	247	290	230	201	213	150
증감률 전기대비,%	▲5.6	▲9.8	▲1.3	-	▼0.5	-
명목임대료 천원	90	106	84	72	72	57
증감률 전기대비,%	▲7.1	▲12.8	▲2.4	-	▼1.4	-

OTHERS

오피스 임대 시장

Others 공실률 하락 전환, 마곡 초대형 오피스 일부 공실 해소중

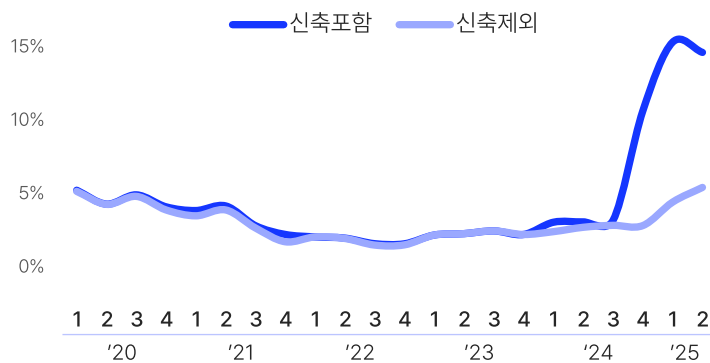
'25.2Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 공실률은 14.6%로 전 분기 대비 0.7%p 하락했다. 전 분기까지 마곡권역 대규모 오피스 공급으로 인해 공실률이 큰 폭으로 상승 하였으나, 당분기에는 임대차계약이 일부 성사되면서 공실률이 소폭 하락 하였다. 당분기 주요 임차사례로는 항공사인 '에어인천'이 '원그로브C동'에 전용 1,256평 임대계약 체결을 하였고, 보험사인 '코리아인슈 중검'이 '케이스퀘어마곡타워3'에 전용 1,001평 임대계약을 체결하였다. 또한, GBD권역에 사옥 매입을 추진하던 게임사 '111%'는 성수동에 소재하고 있는 '성수269스퀘어'에 전용 1,251평 통임차계약을 체결하였다.

'25.2Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 임대료는 전 분기 대비 0.5% 소폭 상승한 200천원/평으로 나타났다.

'25.2분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

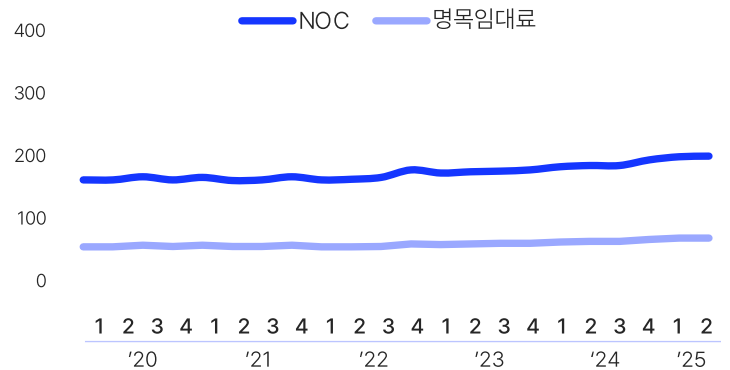
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
에어인천	원그로브 C동	공항대로 165	1,256
코리아인슈 중검	케이스퀘어마곡타워3	마곡중앙로 105-7	1,001
111%	성수269스퀘어	성덕정9길 6-1	1,251

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	14.6%	25.7%	13.1%	6.1%	6.2%	10.6%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.7	▼ 4.2	▲ 0.5	▲ 1.9	▲ 0.6	▼ 0.5

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	200	246	195	187	160	123
증감률 전기대비,%	▲ 0.5	▲ 1.2	-	▲ 1.1	-	▲ 0.8
명목임대료 천원	69	85	66	62	60	50
증감률 전기대비,%	-	▲ 1.2	-	▲ 1.6	-	-

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

25.2Q 서울 주요 오피스 권역내 거래 발생

스케일타워 평당가 5,400만원으로 주요권역 내 신고가 경신

'25.2Q 서울 및 분당 권역에서는 약 17만 평의 오피스 면적이 거래되었으며, 거래금액은 약 6.0조 원을 기록했다. 전 분기와 비교하였을때 거래 면적은 줄어들었지만, 거래금액은 유사한 수준이다. 당분기는 CBD권역의 '크레센도빌딩', '수송스퀘어', GBD권역에서는 '스케일타워', '강남N타워', 'SI타워', YBD 권역에서는 '현대차증권빌딩' 등 서울 주요 권역에서 거래가 발생하였다.

주요 거래 사례로는 CBD권역에서 크레센도빌딩은 코람코자산신탁이 DWS자산운용으로 부터 5,566억원(3,366만원/평)에 매수하였고, 수송스퀘어는 디앤디인베스트먼트가 이지스자산운용으로 부터 5,225억원(3,430만원/평)에 매수 하였다. CJ제일제당센터는 이지스자산운용이 이지스자산운용으로 부터 6,565억원(2,700만원/평)에 수익증권 거래를 하였고, KDB생명타워는 CJ올리브영이 KB자산운용으로 부터 6,744억원(2,715만원/평)에 사옥용으로 매수하였다.

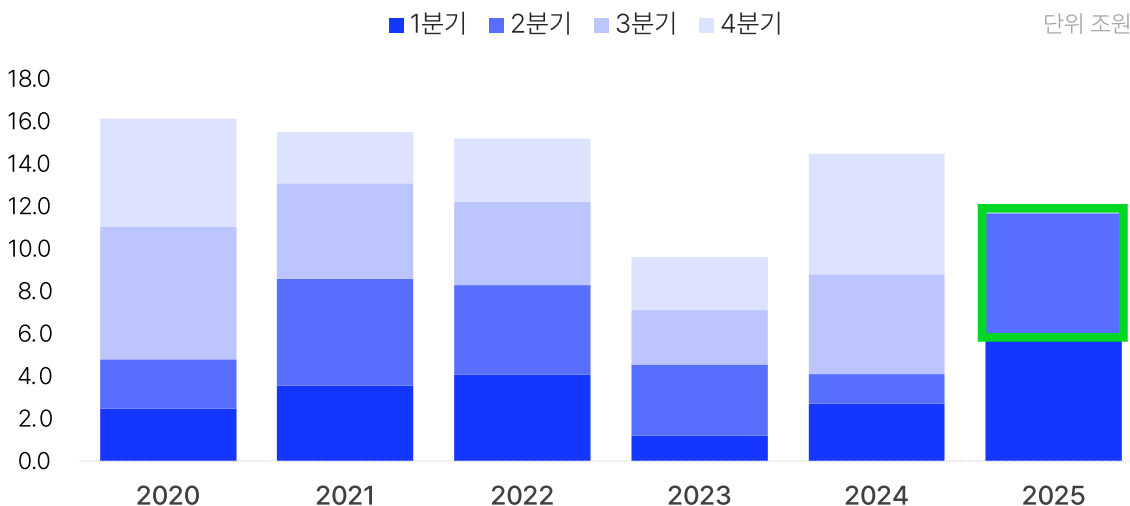
GBD권역에서는 스케일타워를 현대자동차가 타이거대체투자운용으로 부터 4,027억원(5,391만원/평)에 매수하였으며 금번에도 지난번과 같이 수익증권 형태로 거래를 하여 나머지 수익증권을 전량 매수하였다. 강남N타워는 빙썸이 KB부동산신탁으로 부터 3,402억원(4,400만원/평)에 수익증권 50%를 매수하였다. SI 타워는 이지스자산운용이 KB자산운용으로 부터 8,971억원(4,479만원/평)에 매수하였다.

YBD권역에서는 현대차증권빌딩을 현대차증권이 코람코자산운용으로 부터 3,547억원(2,900만원/평)에 수익 증권 거래 형태로 매수하였다.

Others권역에서는 H스퀘어는 한화갤러리아가 GRE파트너스자산운용으로 부터 875억원(2,076만원/평)에 매수하였으며 한화갤러리아와 한화호텔앤리조트 일부 부서가 이전할 예정이다.

당분기에는 서울 주요 권역 및 분당에서 오피스 거래가 발생하였다. 향후 CBD 권역에 대규모 공급으로 인해 시장에서 매물들이 적재되어 있는 상황에서 현재 진행되고 있는 거래들이 안정적으로 마무리 될지 지속적인 관측이 필요하다.

분기별 거래규모 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

당분기 '24.1Q
기준 5분기만에
가장 높은 평균 거래
평당가 기록

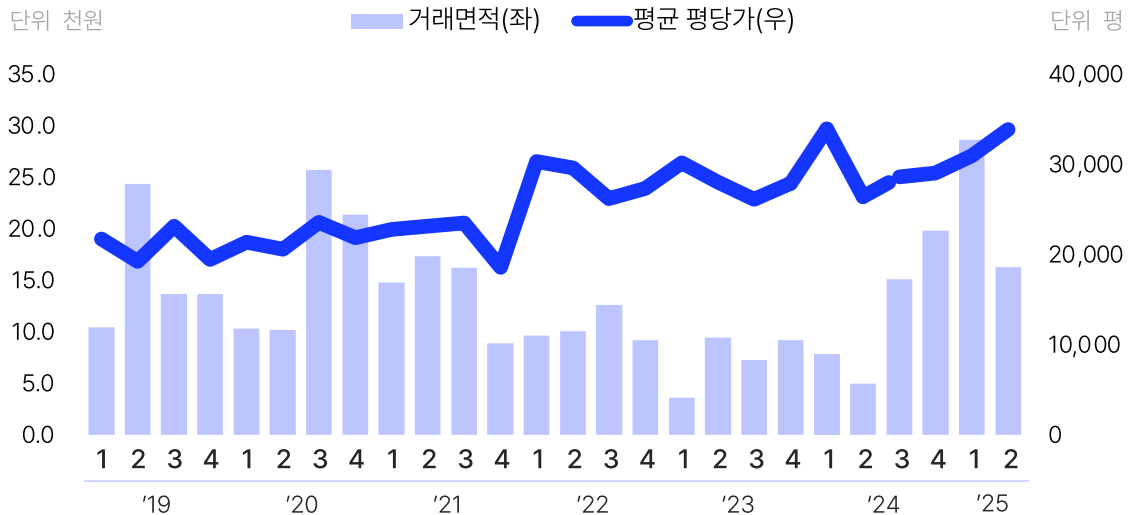
금리 인하 기조 유지
전망

'25.2Q 서울 오피스의 평균 거래 평당가는 3,384만원으로, 직전 분기(3,092만원/평) 대비 약 10% 상승한 것으로 분석되었다. 이는 '24.1Q 기준 5분기만에 가장 높은 수준이며, 전년 동기 대비 약 28% 상승한 것으로 분석되었다.

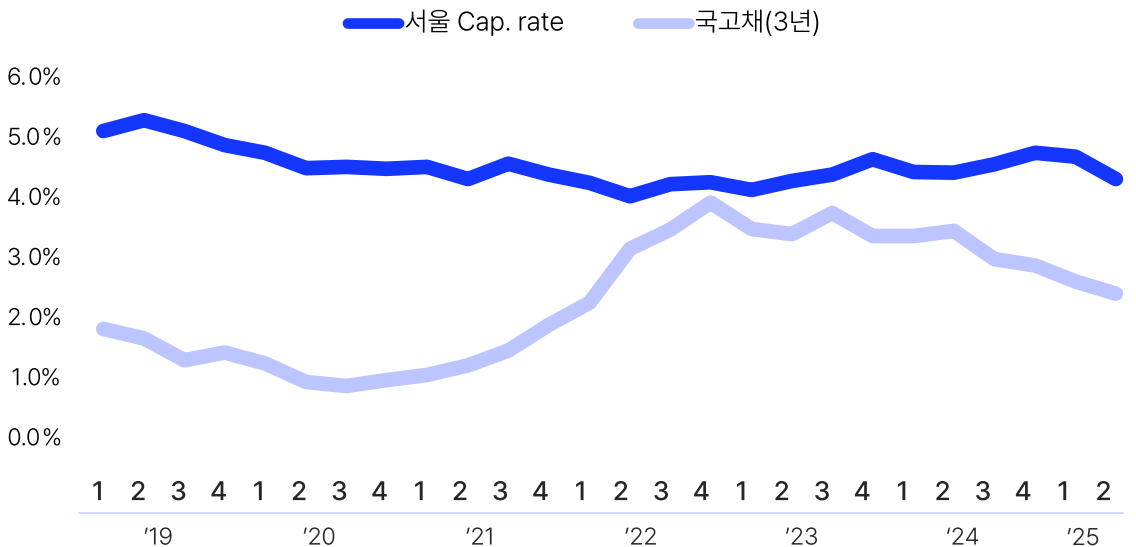
당분기 서울 오피스의 평균 Cap rate는 4.30%로 나타났으며, '25.2Q 기준 국고채 3년물 금리는 2.39%, Cap rate와 금리 스프레드는 191bps까지 벌어졌다.

'25.2Q에 한 차례 금리 인하와 동결로 인해 투자 심리가 회복된 것으로 보이며, 이에 따라 오피스 평균 거래 평당가가 상승한 것으로 분석된다. 이러한 흐름은 당분간 이어 질 것으로 전망된다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

Core 자산 중심의
거래
대기업 사옥 수요
증가

신규 예정 공급에
따른 투자시장 대응

당분기에는 주요 권역 별로 Core 자산 중심의 거래 성사 되었다. 금리 인하의 영향으로 투자시장이 회복 기조를 보이고 있으나, 투자자들은 안정적인 현금흐름과 장기 테넌트를 확보한 Core자산에 대한 니즈로 해석된다.

또한 업황이 양호한 대기업의 사옥 거래가 나타나고 있어, 향후 투자 시장에서는 업황이 좋은 산업군 및 대기업 중심의 사옥 수요가 지속적으로 관측이 될 것으로 예상된다.

향후 신규공급이 예정된 CBD 권역에서는 다수의 실물 자산들의 매각이 진행중이다. 신규 공급이 집중될 것으로 예상되는 2028-2029년 이전에 Core 자산을 중심으로 매물이 시장에 나올 가능성이 높으며, 이에 따라 기축 자산과 신축 자산 간 투자시장내 가치를 평가하는 다양한 투자 전략이 필요 할 것으로 전망된다.

한편, CBD 외 권역인 GBD와 YBD는 상대적으로 신규 공급 예정 물량이 적고, 지구단위계획에 따른 재건축 호재 등의 요인으로 기축 자산과 리모델링 및 신축 자산 간의 가치 경쟁이 한층 치열해질 것으로 예상된다.

25.2Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
크레센도빌딩	CBD	16,538	5,566	3,366	코람코자산신탁	DWS자산운용
수송스퀘어	CBD	15,235	5,225	3,430	디앤디인베스트먼트	이지스자산운용
CJ제일제당센터	CBD	24,317	6,565	2,700	이지스자산운용	이지스자산운용
KDB생명타워	CBD	24,968	6,744	2,715	CJ올리브영	KB자산운용
스케일타워*	GBD	14,939 (7,469)	4,027	5,391	타이거대체투자운용 (현대자동차)	타이거대체투자운용
BNK디지털타워	GBD	11,248	4,578	4,070	신한리츠운용	BNK자산운용
강남N타워*	GBD	15,466 (7,733)	3,402	4,400	KB부동산신탁 (빗썸)	KB부동산신탁
SI타워	GBD	20,026	8,971	4,479	이지스자산운용	KB자산운용
하이트진로서초사 옥*	GBD	14,847 (8,295)	2,400	2,893	NH농협리츠운용	KB자산운용
태광타워	GBD	5,262	1,750	3,325	하나자산신탁	태광개발
현대차증권빌딩	YBD	12,233	3,547	2,900	코람코자산운용 (현대차증권)	코람코자산운용
H스퀘어	Others	4,215	875	2,076	한화갤러리아	GRE 파트너스자산운용
청광빌딩	Others	1,123	175	1,558	퍼시픽자산운용	청광건설
에스디바이오센서 분당빌딩	BBD	4,179	1,000	2,393	캡스톤자산운용	에스디바이오센서
멜파스 판교사옥	BBD	2,797	670	2,395	KPX캐피탈	멜파스

* 전체 연면적 중 일부 면적(하이트진로서초사옥) 또는 수익 증권 지분(스케일타워, 강남N타워) 거래 건

서울 및 분당 오피스 투자 시장

'25.3Q 예상 거래 규모 당분기와 유사한 수준 전망

당분기에는 '크레센도빌딩', 'KDB생명타워', '스케일타워', 'SI타워', '현대차증권빌딩' 등 주요 권역의 대형 오피스 자산들이 거래 되면서, Core 자산 중심의 거래가 시장을 주도하였다. 현재 주요 권역에서는 '시그니처타워', '센터포인트 광화문', '두산타워', 'NC타워1' 등 대형 거래에서 우선협상자가 선정되어 있어 향후 클로징 여부가 투자시장에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 또한 PBD권역의 초대형 오피스인 '판교테크원' 거래 성사 여부도 주목되고 있으며, 진행 중인 대형 거래들이 연이어 성사가 된다면 '25.3Q 거래 규모는 당분기와 유사한 수준이 될 것으로 전망된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
시그니처타워	CBD	30,249	이지스자산운용	우협 : KB자산운용
씨티센터타워	CBD	11,273	하나대체투자운용	우협 : 에스티자산운용
센터포인트 광화문	CBD	11,781	코람코자산운용	우협 : 교보AIM
타임워크명동	CBD	11,291	이지스자산운용	입찰 완료
포포인트 바이 웨라 톤 조선 명동	CBD	6,551	이지스자산운용	우협 : 퍼시픽자산운용
두산타워	CBD	37,082	마스턴투자운용	우협 : 한국투자증권
NCT타워 1	GBD	9,351	NC소프트	우협 : 퍼시픽자산운용- 과학기술공제회
삼성동빌딩	GBD	9,279	교보자산신탁	우협 : 한국투자부동산신탁
센터포인트 성수	OTHERS	3,019	마스턴투자운용	입찰 예정
상암 드림타워	OTHERS	11,518	이화자산운용	우협 : 코람코자산운용
판교테크원	PBD	59,664	미래에셋자산운용	우협 : 카카오뱅크

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

투자개발부문 빅데이터컨설팅

진원창	이사	wcjin@rsquare.co.kr
조아름	수석	newpeak@rsquare.co.kr
박상헌	책임	sh.park@rsquare.co.kr
문찬영	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
심유진	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.

