

MARKET REAL REPORT

2025 Q3

 **RSQUARE**

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

1 LEASING MARKET

오피스 임대차 시장

CBD

GBD

YBD

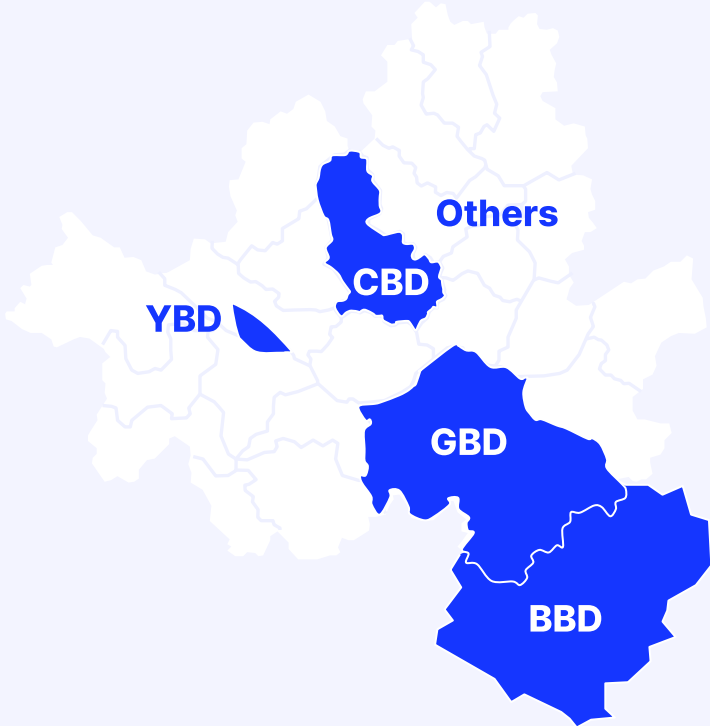
BBD

서울기타

Q3 2025

Seoul Office

Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'25. 3분기	11,077 평	4.42%	289,365	18,961 억원
	증감폭 전기대비	+11,077 평	+ 0.06%p	+1.2%	+1,603억원
GBD	'25. 3분기	7,428 평	4.74%	293,791	12,378 억원
	증감폭 전기대비	- 6,542 평	+0.23%p	+0.1%	-13,956 억원
YBD	'25. 3분기	-	2.03%	282,285	0 억원
	증감폭 전기대비	-	-0.65%p	+0.3%	-3,548 억원
BBD	'25. 3분기	-	5.54%	254,169	24,148 억원
	증감폭 전기대비	-	+0.48%p	+2.7%	+22,478 억원
Seoul Others	'25. 3분기	19,860 평	12.84%	201,079	17,354 억원
	증감폭 전기대비	-18,501평	-1.77%p	+0.3%	+9,560 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

YBD가 견인한 서울 오피스 전체 평균 공실률 '25. 1Q 이후 감소세

'25.3Q 서울 오피스 빌딩 시장이 공실률 감소세를 2분기 연속 이어가며 안정화 흐름을 보였다. 당 분기 서울 오피스 빌딩의 평균 공실률은 6.6%로, 전 분기 대비 0.5%p 감소했다. YBD 및 Others 권역 빌딩들의 공실 해소는 전반적인 공실률 감소를 견인하였다. 당 분기에는 CBD(2건), GBD(3건) 및 Others(5건) 권역에 걸쳐 약 3.8만 평의 신규 오피스 면적이 공급되었다. 주요 공급 사례로는 CBD 권역의 삼양라운즈퀘어N타워, GBD 권역의 S1310, Others 권역의 무신사 S1 등이 있다.

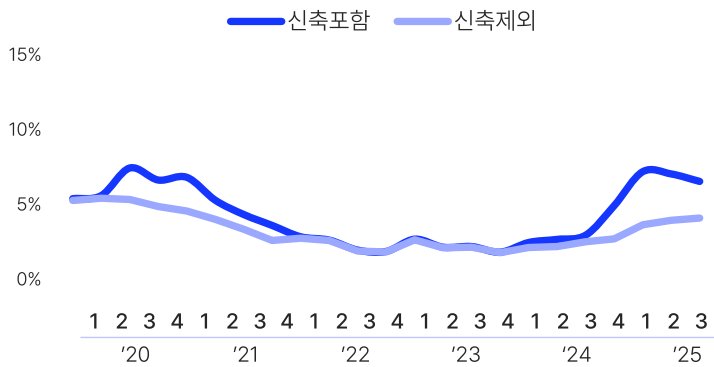
서울 오피스 평균 임대료 265천원/평, 상승률 둔화 속 견고한 성장

'25.3Q 서울 오피스 빌딩의 평균 임대료(NOC)는 전 분기 대비 0.5% 상승한 265천 원/평을 기록했다. 2023년 이후 증가세는 꾸준히 둔화되는 추세이나, 전년 동기 대비로는 3.6% 상승하며 견고한 성장세를 유지하는 것으로 분석되었다. 중대형 오피스의 경우 공실률이 전 분기 대비 상승하고 명목 임대료가 하락한 데 반해, 초대형 오피스는 공실률이 전 분기 대비 하락하고 명목 임대료가 상승하는 상반된 지표 변화가 관측되었다. 이는 경쟁력 있는 프라임급 자산에 대한 임차 수요 집중 현상을 명확히 보여주며, 오피스 시장 내 자산 간의 가치 격차가 향후 더욱 심화될 것임을 시사한다.

'25.3분기 신규 공급 사례

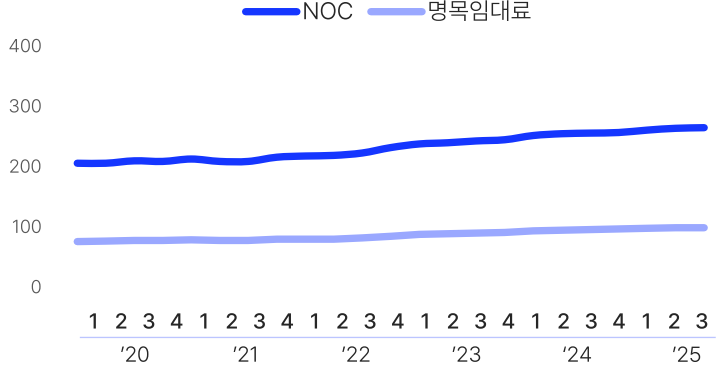
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
CBD	빌딩1897 (동화약품 신사옥)	서울 중구 순화동 51	4,764.15
CBD	삼양라운즈퀘어N타워	서울 중구 충무로2가 532	6,312.51
GBD	분데스 강남	서울 강남구 역삼동 8192	1,819.00
GBD	AHN385	서울 서초구 서초동 13199	1,448.63
GBD	S1310	서울 서초구 서초동 131015	4,160.24
Others	신공덕 아이파크 오피스동	서울 마포구 신공덕동 1780	6,723.42
Others	무신사 S1	서울 성동구 성수동2가 3242	7,648.62
Others	슈퍼페스트 성수	서울 성동구 성수동2가 26975	1,756.58
Others	NEXUS ONE 타워	서울 성동구 성수동2가 2848	2,528.60
Others	장지동 복합청사	서울 송파구 문정동 6561	1,202.76

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	6.6%	7.3%	6.1%	5.5%	6.0%	8.0%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.5	▼ 1.9	▲ 0.3	▲ 0.3	▼ 0.5	-

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	265	331	277	226	199	157
증감률 전기대비,%	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.4
명목임대료 천원	99	126	100	82	78	67
증감률 전기대비,%	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.4	▼ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.4

CBD 오피스 임대 시장

임대료 상승 지속, 양극화 심화

'25.3Q CBD 오피스 평균 지난 분기 대비 유사한 수준인 4.4%를 기록했다. 단, 3분기 말 DL그룹 및 계열사가 타 권역으로 사옥 이전 완료하게 되어 4분기 공실률에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

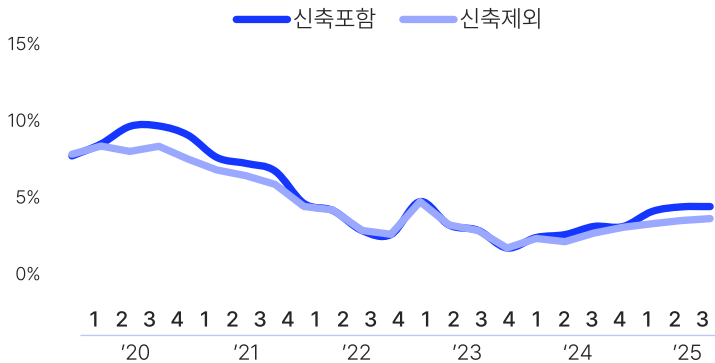
당분기에는 빌딩1987(연면적 4,764평)과 삼양라운드스퀘어 N타워(연면적 6,313평)가 준공되면서 CBD에 총 11,077평이 사옥중심으로 신규 공급되었다. 주요 임차 활동으로는 매트라이프가 인사동 소재 G1 Seoul에 전용 2,216평, 삼성화재가 Tower 107에 전용 1,008평, 한화손해사정이 상공회의소에 전용 727평, 뉴발란스가 INNO88에 전용 621평 체결하는 등 대규모 계약이 확인되었다.

'25.3Q CBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 289천 원/평으로 집계되며 3분기 연속 상승세를 이어갔고, 전기 대비 약 1.2% 상승했다. 권역 내 대형 이상 오피스의 NOC는 전분기 대비 1.6%상승한 335천원/평 수준인 반면, 중대형 이하 오피스 NOC는 전분기 대비 0.1%감소한 182천 원/평 수준으로 나타나 시장의 양극화 현상이 확대되는 양상이다.

'25.3분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

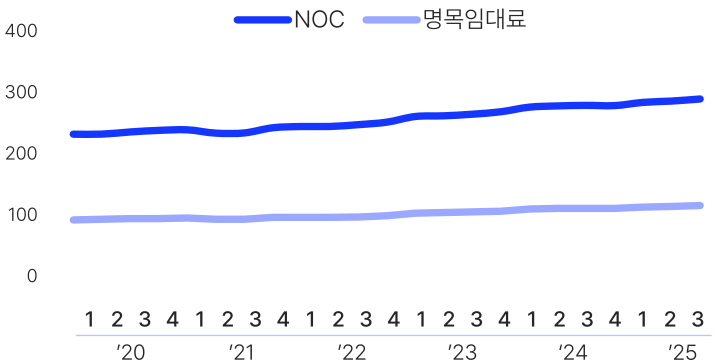
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
매트라이프	G1 Seoul	종로구 인사동 87	2,216
삼성화재	Tower 107	중구 초동 107-1	1,008
한화손해사정	상공회의소	중구 남대문로4가 45	727
뉴발란스	INNO 88	종로구 윤니동 98-5	621
신한라이프	센트럴플레이스	중구 중림동 419	306
블랙록	그랑서울	종로구 청진동 70	167
흥국화재	한덕빌딩	종로구 종로6가 242-1	358

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.4%	3.8%	4.6%	3.3%	6.8%	5.1%
증감률 전기대비,%p	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲0.7	▼1.4	▼0.3

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	289	366	305	215	195	133
증감률 전기대비,%	▲1.2	▲2.0	▲1.1	▼0.7	▲0.2	▲0.3
명목임대료 천원	116	149	119	85	77	58
증감률 전기대비,%	▲1.2	▲2.2	▲1.0	▼0.8	▲0.1	▲0.3

공실률 소폭 상승, 임대료 증가세 둔화

25.3Q GBD 오피스 평균 공실률은 4.7%로 집계되었으며, 이는 전 분기 대비 0.2%p 상승한 수치이다. 지난 분기 잠시 주춤했던 공실률이 이번 분기에 다시 상승세로 전환된 것이다. 이는 마제스타시티, 강남파이낸스플라자, 아남타워 등에서 발생한 공실이 주요 요인으로 파악되었다.

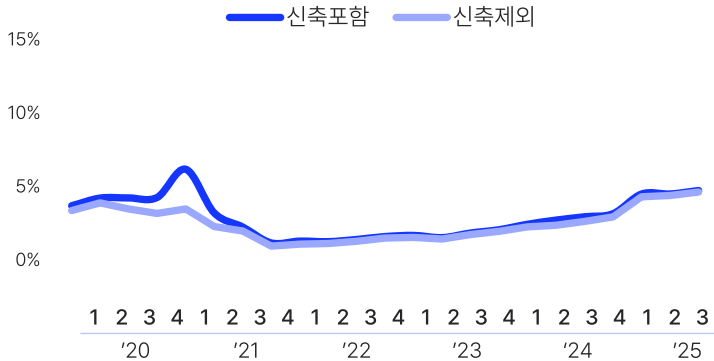
당 분기 GBD에는 '분데스강남', 'AHN385', 'S1310' 등 신규 빌딩의 준공으로 총 약 7,428평의 신규 공급이 발생하였다. 주요 임차사례로는 핀테크 기업인 '비바리퍼블리카'가 '오퍼스459'에 전용 3,930평의 대규모 임차계약을 체결하며 '오퍼스459'는 잔여공실을 모두 해소하게 되었다. '원셀메디의원'이 'NR타워'에 전용 1,070평, 미국의 클라우드 기반 데이터 솔루션 기업인 '스노우플레이크'가 '포스코타워 역삼'에 전용 351평을 임차계약을 체결하였다. 또한 2024년 3분기 이후 공실 이슈가 있었던 '삼성동빌딩'이 '현대오토에버' (전용 941평)와 '유니레버' (전용 356평)의 임차를 통해 일부 공실을 해소하였다.

당 분기 GBD의 임대료(NOC)는 294천원/평 수준을 기록했다. 이는 전기 대비 1.0%, 전년 동기 대비 2.7% 상승한 수치이다. 임대료 성장세는 이전 대비 둔화되었으나, 꾸준히 증가하는 추세는 지속되고 있다.

'25.3분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

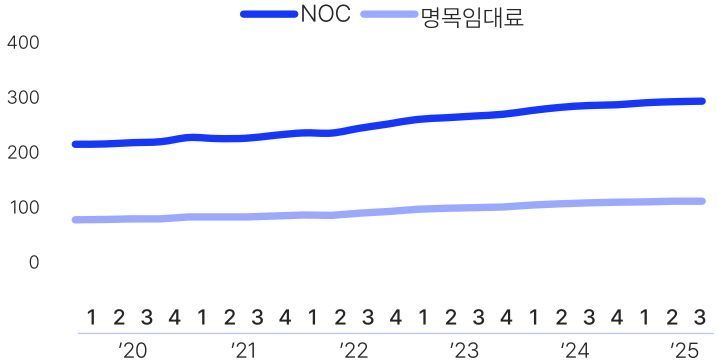
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
비바리퍼블리카	오퍼스459	서초구 서초동 1303-34	3,930
원셀메디의원	NR타워	강남구 삼성동 9-21	1,070
현대오토에버	삼성동빌딩	강남구 삼성동 157-1	941
한국전력 강남지사	논현 영풍빌딩	강남구 논현동 142-12	575
스노우플레이크	포스코타워 역삼	강남구 역삼동 735-3	351
BY4M	K407	강남구 역삼동 747-25	390
Unilever(유니레버)	삼성동빌딩	강남구 삼성동 157-1	356

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.7%	0.5%	3.0%	7.4%	6.8%	7.8%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 0.2	▼ 0.5

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	294	393	330	281	223	185
증감률 전기대비,%	▲ 0.1	▼ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.2
명목임대료 천원	112	151	120	105	88	81
증감률 전기대비,%	▼ 0.2	▼ 0.9	▲ 0.1	▼ 0.1	▲ 0.5	-

초대형 오피스 중심의 공실률 감소, 임대료 상승세 유지

'25.3Q YBD 오피스 평균 공실률은 지난 분기 대비 0.7%p 감소한 2.0%으로 집계되었다. 원센티널, 전경련회관 등 초대형 빌딩의 공실 해소가 권역 전체 공실률 감소를 견인했다. 또한, 메리츠화재 사옥, 키움파이낸스스퀘어 등이 재건축 진행 중이며, 미래에셋증권타워, 화재보험협회 등도 재건축 계획 단계에 있어 추가적인 오피스 멸실이 발생할 예정이다. 이러한 공급 감소 요인과 더불어 권역 내 잔류를 선호하는 임차인 특성으로 인해 공실률이 낮은 수준에서 방어되는 양상이다.

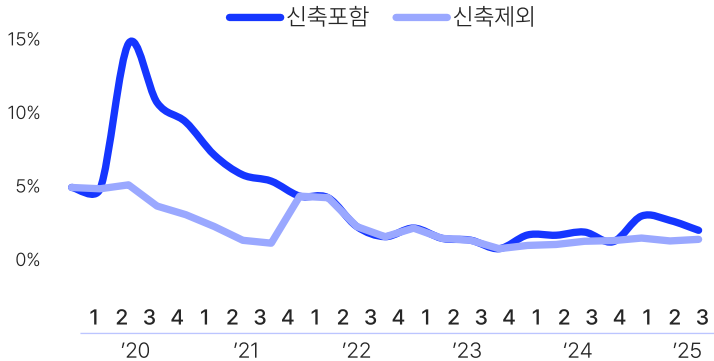
주요 임차 사례로는 '원센티널'에 'NH캐피탈'이 전용 2,154평, '보험연구원'이 전용 757평의 임차계약을 체결했다. 또한 '전경련회관빌딩'에는 '화승코퍼레이션'이 전용 251평, '한국투자부동산신탁'이 전용 241평의 임차계약을 체결하며 권역의 견조한 수요를 입증했다.

당 분기 YBD의 평균 임대료(NOC)는 지난 분기 대비 0.3%, 전년 대비 8% 상승한 282천원/평으로 나타났다. 이는 낮은 공실률과 안정적인 임차 수요를 바탕으로 임대료의 상승 기조가 지속되고 있음을 시사한다.

'25.3분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

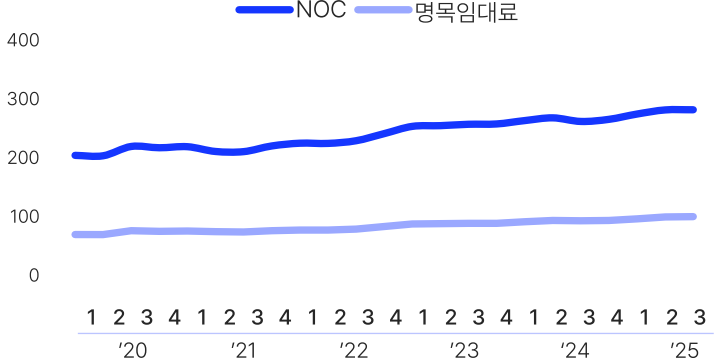
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
NH캐피탈	원센티널	영등포구 여의도동 23-2	2,154
보험연구원	원센티널	영등포구 여의도동 23-2	757
화승코퍼레이션	전경련회관빌딩	영등포구 여의도동 28-1	251
한국투자부동산신탁	전경련회관빌딩	영등포구 여의도동 28-1	241
유경PSG자산운용	여의도파이낸스타워	영등포구 여의도동 23-8	135

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.0%	2.8%	0.7%	1.2%	0.3%	5.1%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.7	▼ 1.4	▼ 0.1	-	▲ 0.2	▲ 1.6

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	282	337	268	188	160	117
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 4.0	▼ 1.2
명목임대료 천원	101	125	85	68	56	41
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	-	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 5.0	▼ 2.1

오피스 임대 시장

평균 오피스 공실률 증가, 초대형 중심의 임대료 상승세

'25.3Q BBD 오피스 빌딩의 평균 공실률은 5.5%를 기록하며, 전 분기 대비 0.5%p 상승한 것으로 나타났다. 세부 권역을 살펴보면, 판교 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 3.7%를 기록한 반면, 판교를 제외한 분당 권역 오피스 빌딩의 평균 공실률은 0.4%p 하락한 10.0%로 나타났다. 이러한 공실률의 변동은 판교 대형 오피스 (투션빌드, 한국바이오파크)에서 신규 공실이 발생한 것과 달리, 판교 외 분당 권역 대형 오피스(분당퍼스트타워)의 공실이 일부 해소된 것에 기인한다.

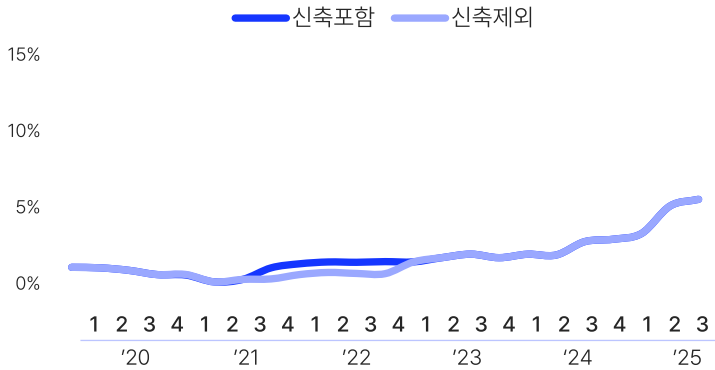
당 분기 주요 임대차 사례로는 'H Square S동'에 LG계열의 방위산업체인 'LIG 넥스원'이 전용 2,097평, 반도체설계를 위한 소프트웨어 제공하는 미국 기업인 '시놉시스'가 전용 465평의 임대계약을 체결하였고, 의로기기 제조업체인 '비올'이 투션빌딩에 전용 465평의 임대계약을 체결하였다.

임대료의 경우, 당 분기 BBD 오피스 빌딩의 평균 임대료(NOC)는 254천원/평으로 전 분기 대비 2.7% , 전년 동기 대비 11.7% 상승하였다. 초대형 오피스가 전 분기 대비 4.8%의 임대료 상승률을 보인 것과 대조적으로 중·소형은 상승세가 둔화되거나 하락하여, 권역 내 자산별 경쟁력에 따른 임대료 격차가 확대되는 추세이다.

'25.3분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

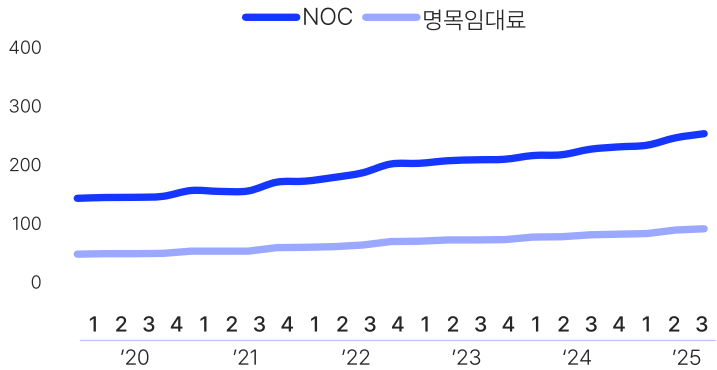
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
LIG 넥스원	H Square S동	성남시 분당구 삼평동 680	2,097
시놉시스	H Square S동	성남시 분당구 삼평동 680	465
비올	투션빌딩	성남시 분당구 삼평동 672	465
카카오페이증권	판교 테크원	성남시 분당구 백현동 534	119

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	5.5%	1.5%	7.8%	10.5%	11.4%	7.1%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 1.9	▲ 0.9

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	254	305	230	203	213	151
증감률 전기대비,%	▲ 2.7	▲ 4.8	▲ 0.1	▲ 0.7	▼ 0.2	▲ 0.1
명목임대료 천원	92	112	84	73	72	57
증감률 전기대비,%	▲ 3.1	▲ 5.4	▲ 0.1	▲ 1.2	▼ 0.5	▲ 0.1

OTHERS

오피스 임대 시장

2분기 연속 공실률 감소, 임대료 증가세 둔화

'25.3Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 공실률은 전 분기 대비 1.8%p 하락한 12.8%를 기록하며 공실률 감소 추세를 지속했다. 광진구 '이스트폴타워'의 잔여공실이 해소되고, 마곡의 초대형 오피스 '원그로브'와 '케이스퀘어 마곡' 또한 일부 공실이 추가적으로 해소되었다.

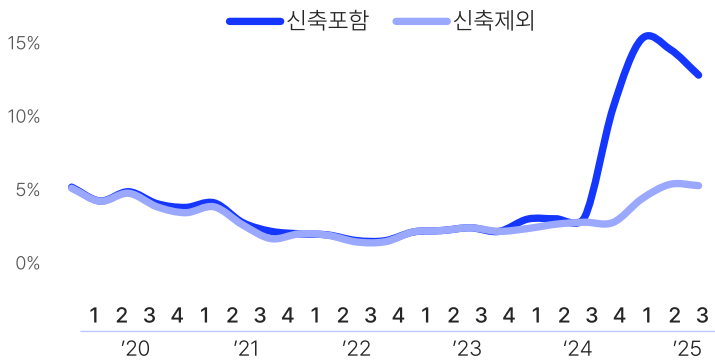
당분기 주요 임차사례로는 화장품제조업체인 '토리든'이 '롯데월드타워'에 전용 1,030평, '한일전기'가 '세미콜론 문래'에 전용 597평, '신한라이프생명보험'이 문정동에 소재하고 있는 'BS한양타워'에 전용 683 임차계약을 체결하였다. 또한, 화장품제조업체인 '리터니티'가 마곡 '케이스퀘어 마곡'에 전용 116평 계약을 체결하였다.

'25.3Q 서울 Others 권역의 오피스 평균 임대(NOC)는 전 분기 대비 0.3%, 전년동기 대비 8.5% 상승한 201천원/평으로 나타났다.

'25.3분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

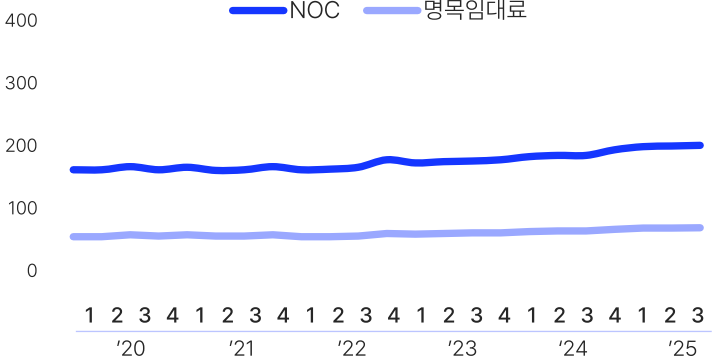
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
토리든	롯데월드타워	송파구 신천동 29	1,030
한일전기	세미콜론 문래	영등포구 문래동3가 55-18	597
신한라이프생명보험	BS한양타워	송파구 문정동 641-11	583
기어세컨드	무신사 S1	성동구 성수동2가 324-2	434
리터니티	케이스퀘어 마곡	강서구 마곡동 768-1	116

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	12.8%	19.8%	13.2%	6.2%	5.1%	11.2%
증감률 전기대비,%p	▼ 1.8	▼ 5.9	▲ 0.2	▲ 0.1	▼ 1.1	▲ 0.7

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	201	246	196	188	160	125
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 1.6
명목임대료 천원	69	85	66	62	61	51
증감률 전기대비,%	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 1.8

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

INVESTMENT MARKET

'25 누적 거래규모
약 19조,
YBD 제외한
전 권역 거래 발생

'25.3Q 서울 및 분당 권역에서 거래된 오피스 면적은 약 24만 평에 달했으며, 총 거래 금액은 약 7.3조 원, '25. 누적투자규모는 약 19조원을 기록하였다. 이는 전 분기와 비교할 때 거래 면적은 6.6만 평, 거래 금액은 약 1.6조 원(28%) 상승한 수치이다. 매물이 제한적인 YBD를 제외한 서울 및 분당 권역 전반에서 천억 원을 상회하는 대형 거래가 다수 성사되었으며, 전략적 투자자(SI) 중심의 활발한 자산 확보 활동이 관측되었다.

주요 거래 사례로는 CBD권역에서 퍼시픽타워는 영국계 자산운용사인 에버딘자산운용이 페블스톤 자산운용(주택도시시기금) 으로부터 5,740억원(3,189만원/평)에 수익 증권을 매수하였다. 페럼타워는 동국제강이 삼성생명보험으로부터 6,450억원(3,828만원/평)에 재매수에 성공하였다. 현대그룹사옥은 현대엘리베이터가 4,500억원(2,834만원/평)에 볼트자산운용에 매도하였으나 세일앤리스백 형식으로 사용을 지속할 예정이다. 또한, 삼양식품은 사옥 확보를 위해 남산PFV로부터 삼양라운드스퀘어N타워를 2,270억원에 선매입하였다.

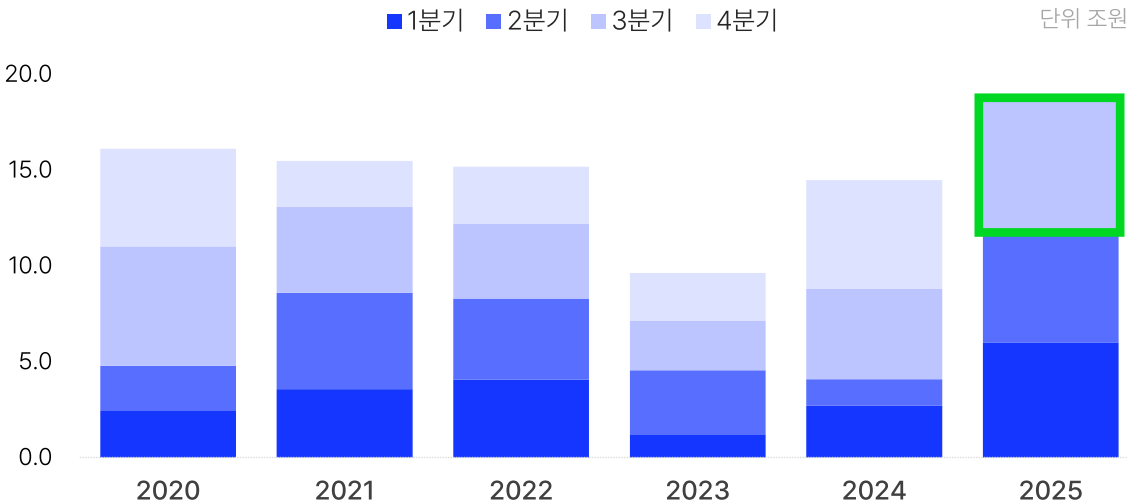
GBD권역에서 발생한 2건의 대규모 거래사례는 모두 SI의 사옥 확보를 위한 투자활동으로 파악된다. NCT타워1을 과학기술인공제회가 주요투자자로 참여한 퍼시픽자산운용이 NCt소프트로부터 4,435억원(4,742만원/평)에 매수하였으며, 삼원타워(지상11~20층)를 핵토 그룹이 전략적 투자자로 참여한 퍼시픽 투자운용이 JR투자운용으로부터 2,006억원(3,500만원/평)에 매수하였다.

Others권역에서 타워730을 미국계 부동산 투자회사인벤텔그린오크가 현대인베스트먼트자산운용(현대해상)으로부터 8,694억원(3,460만원/평)에 수익증권을 매수하였다. 뉴티드 서울숲을 111퍼센트가 이지스엑스자산운용으로부터 1,825억원(3,539만원/평)에 매수하였고, 르웨스트시티타워 C동을 소노인터내셔널이 사옥 목적으로 베네포스로부터 2,961억원(1,890만원/평)에 매수하였다.

BBD에서는 판교테크원 거래가 성사되며 시장을 기록을 경신했다. 한국투자리얼에셋운용-카카오뱅크 컨소시엄이 미래에셋자산운용(GIC)로부터 19,820억원(3,322만원/평)에 매수했는데, 이는 분당권역내 최대 규모일 뿐 아니라 단일 동 기준으로 역대 최대 규모로 기록되었다. 이와 더불어, 판교캠퍼스 A는 SK브로드밴드가 SK로부터 4,328억원(2,135만원/평)에 매수하였다.

판교 테크원
BBD 역대
최대 규모 거래

분기별 거래규모 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

자산 경쟁력에 따른 가격 차별화

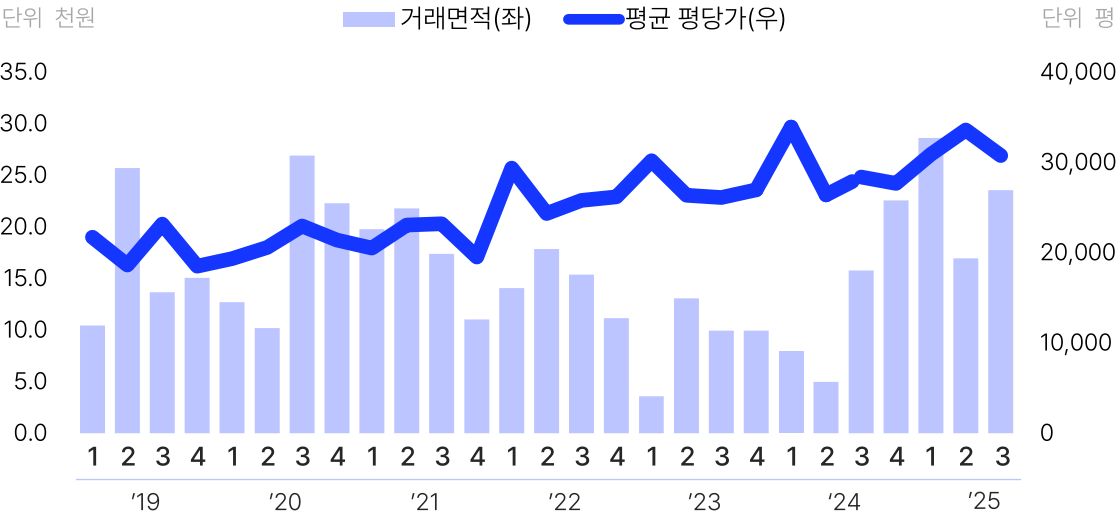
안정적 투자 흐름 전망

'25.3Q 서울 및 분당권역 오피스의 평균 거래 평당가는 3,076만원을 기록하며, 직전 분기(3,360만원/평) 대비 약 8% 하락한 것으로 확인되었다. 평당가 하락은 GBD 소형 오피스 거래의 평당가 하락 영향이 CBD 대형 거래 효과를 상회한 데 기인한다. 자산별 경쟁력에 따른 가격 차별화가 시장 내에서 명확하게 나타나고 있는 것으로 보여진다.

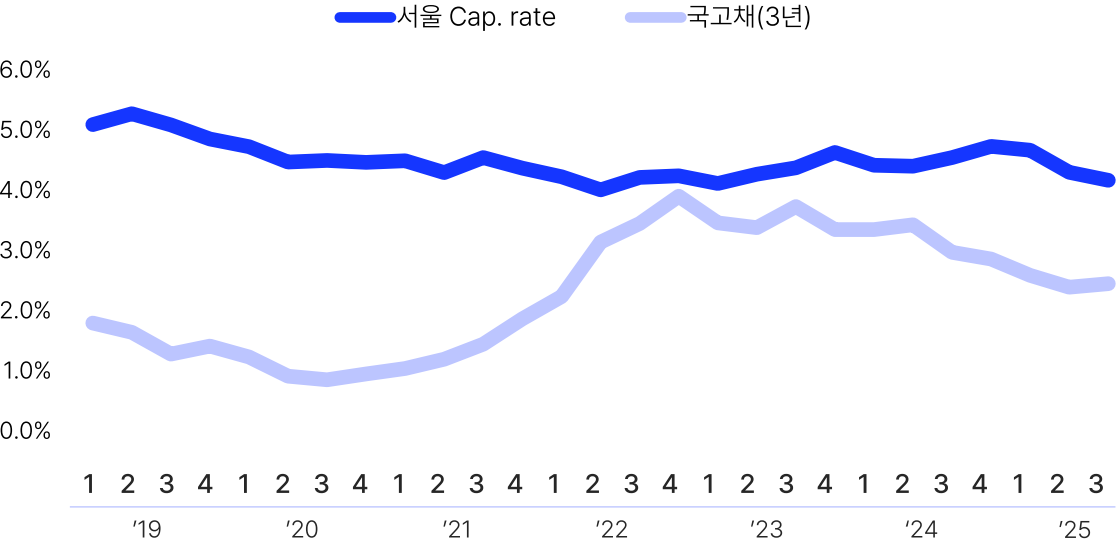
서울 오피스의 평균 Cap. rate는 4.17%로 나타나며, 2024년 3분기 이후 지속적인 감소 추세를 이어갔다. 이는 지난 분기 대비 0.13%p 하락한 수치이다. 2025년 3분기 기준, 국고채 3년물 금리는 2.45%이며, 이에 따른 Cap rate와 금리 스프레드는 171bps로 확인되었다.

투자 시장은 SI들의 활발한 시장 참여와 더불어 선순위 대출 금리의 하락세에 힘입어 안정적인 흐름을 유지할 것으로 전망된다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

SI 수요 및
외국계 자본 복귀로
풍부한 유동성 확보

'25. 3Q 서울 및 분당 권역 오피스 시장은 유동성 확산에 힘입어 분기별 역대 거래 규모 기록을 경신하였다. 매물이 제한적인 YBD를 제외한 전 권역에서 거래가 활발하게 이행되었으며, 이 중 천억 원을 상회하는 대규모 거래가 총 13건으로, CBD와 Others에서 각각 4건씩 집중되었다.

사옥 확보를 목표로 하는 전략적 투자자(SI)들의 견조한 수요가 지속되는 가운데, 웨어딜(Share Deal) 방식의 활용 또한 관측되었다. 이는 취득세 등 거래 비용의 효율화를 추구하고 법인 지분 양도를 통해 자산 이전의 신속성 및 기존 금융 구조의 승계 유연성을 확보하려는 투자 전략으로 분석된다.

한편, BGO(타워 730), 에버딘(퍼시픽 타워), PAG(상암드림타워) 등 글로벌 투자 기관들의 거래가 3건 확인되었다. 대출 금리 인하와 SI 주도의 우량 자산 거래 확정은 시장 불확실성을 축소시키는 핵심 요인으로 작용하고 있으며, 이러한 환경 변화가 외국계 투자자들의 관심 재유입을 견인하고 있는 것으로 분석된다.

25.3Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
퍼시픽타워*	CBD	17,999	5,740	3,189	페블스톤자산운용 (에버딘자산운용)	페블스톤자산운용 (주택도시기금)
페럼타워	CBD	16,848	6,451	3,829	동국제강	삼성생명보험
현대그룹빌딩	CBD	15,874	4,500	2,835	볼트자산운용	현대엘리베이터
NC타워1	GBD	9,351	4,435	4,743	퍼시픽자산운용	엔씨소프트
위워크빌딩	GBD	6,088	2,125	3,490	어반자산운용	하나대체투자자산운 용
삼원타워 (일부)	GBD	12,513 (5,733)	2,007	3,500	퍼시픽투자운용 (핵토)	JR투자운용 (에버딘)
413타워	GBD	1,976	837	4,235	에스밸류업	413에벤에셀유한회사
상암 드림타워	Others	11,518	1,710	1,485	코람코자산운용 (PAG)	이화자산운용
타워730*	Others	24,420	8,694	3,560	현대인베스트먼트 자산운용 (벤틀그린오크)	현대인베스트먼트 자산운용 (현대해상)
누디트 서울숲	Others	5,157	1,825	3,539	111퍼센트	이지스엑스자산운용
르웨스트시티타워 C동	Others	15,668	2,961	1,890	소노인터내셔널	마곡 마이스피에프브이
SK 판교캠퍼스 A	BBD	20,275	4,328	2,135	SK브로드밴드	SK
판교 테크원	BBD	59,664	19,820	3,322	한국투자 리얼에셋운용- 카카오뱅크 컨소시엄	미래에셋자산운용 (GIC)

* Share Deal

서울 및 분당 오피스 투자 시장

역대 최대 규모 거래 금액 달성 기대

'25 3Q 누적기준 서울 및 분당 오피스 거래규모는 약 19조원에 도달하여, 이미 '24 연간 거래규모인 약 14조원을 상회한 것으로 집계되었다. 현재 '서울스퀘어', '엘지트윈타워 A동', '두산건설사옥', '씨티센터타워', '분당 두타워' 등 등 대형 오피스 자산들에 대한 우선협상자가 지정된 상태이다. 또한, 주요 기관 투자자들이 조성한 블라인드 펀드로 인한 추가적 자본 흐름에 힘입어, 2025년 연간 거래 규모는 역대 최대 치를 경신할 것으로 기대된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
서울스퀘어	CBD	40,174	ARA코리아자산운용	우협 : 한투리얼에셋운용
엘지트윈타워 A동	CBD	26,093	KT투자운용	입찰 완료
씨티센터타워	CBD	11,273	하나대체투자운용	우협 : 에스티자산운용
오렌지센터	CBD	10,337	NH아문디자산운용	우협 : BNK자산운용
포포인트 바이 쉐라톤 조선 명동	CBD	6,551	이지스자산운용	우협 : 퍼시픽자산운용
두산건설사옥	GBD	12,062	이지스자산운용	우협 : 리딩자산운용
APE타워	GBD	4,373	이지스자산운용	우협 : 스마일게이트자산 운용
상암 IT타워	OTHERS	13,961	CAC파트너스자산운용	우협 : 한국토지신탁
분당 두산타워	BBD	38,887	코람코자산신탁	우협 : 코람코자산운용
휴맥스 빌리지	BBD	13,490	한국토지신탁	입찰 완료

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 총별용도에 '업무', '금융', '은행', '연구소', '사무'의 키워드가 포함될 경우 '오피스' 면적으로 고려

오피스규모 구분

초대형	연면적 2만평 이상	66,116㎡ 이상
대형	연면적 1만평 이상~2만평 미만	33,058㎡~66,116㎡
중대형	연면적 5천평 이상~1만평 미만	16,529㎡~33,058㎡
중형	연면적 3천평 이상~5천평 미만	9,917㎡~16,529㎡
소형	연면적 3천평 미만	9,917㎡ 미만

투자개발부문 빅데이터컨설팅

진원창

이사

wcjin@rsquare.co.kr

조아름

수석

newpeak@rsquare.co.kr

박상현

책임

sh.park@rsquare.co.kr

문찬영

선임

mcy1213@rsquare.co.kr

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

