

MARKET REAL REPORT

2025 Q4

 **RSQUARE**

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

오피스 임대차 시장

CBD

GBD

YBD

BBD

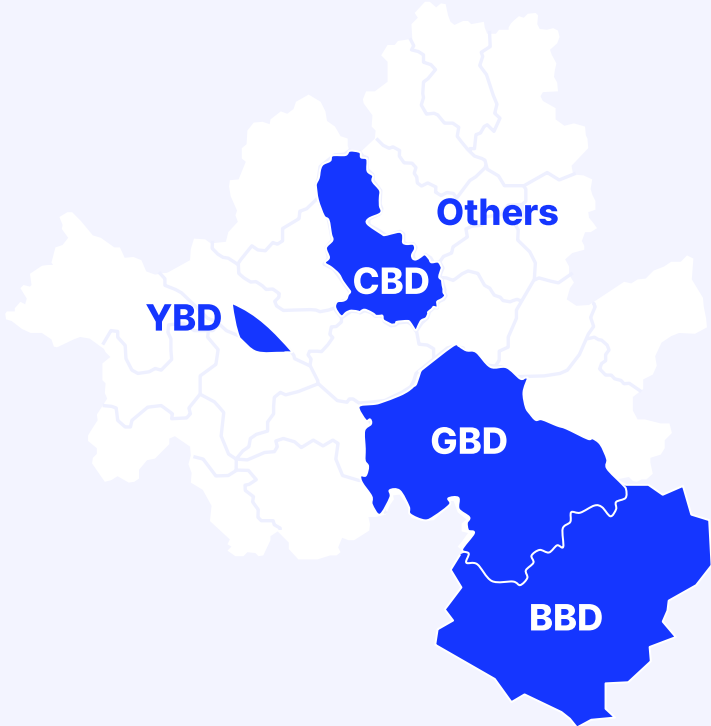
서울기타

Q4 2025

Seoul Office

Market

Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'25. 4분기	3,292 평	4.47%	290,455	31,219 억원
	증감폭 전기대비	-7,784평	+ 0.05%p	+0.4%	+12,259억원
GBD	'25. 4분기	6,131 평	4.79%	295,424	14,339 억원
	증감폭 전기대비	- 1,297 평	+0.05%p	+0.4%	+1,961억원
YBD	'25. 4분기	-	1.91%	285,335	4,917억원
	증감폭 전기대비	-	-0.12%p	+1.1%	+4,917억원
BBD	'25. 4분기	-	6.26%	257,222	11,899 억원
	증감폭 전기대비	-	+0.73%p	+1.2%	-12,249 억원
Seoul Others	'25. 4분기	23,252 평	11.50%	203,050	6,938 억원
	증감폭 전기대비	+3,392평	-1.34%p	+1.0%	-10,930억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

LEASING MARKET

서울 오피스 공실률 6.2% 기록 및 3분기 연속 감소세 지속

'25.4Q 서울 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.4%p 하락한 6.2%를 기록하며 3분기 연속 감소세를 이어갔다. 이러한 시장 안정화는 YBD 및 Others 권역 내 주요 자산들을 중심으로 공실이 활발히 해소되면서 전체 지표 개선을 견인한 결과로 분석된다. 공급 측면에서는 당 분기 서울 전역에 걸쳐 총 9건, 약 3.3만 평의 신규 오피스 면적이 추가되었다. 권역별로는 CBD 1건, GBD 4건, Others 4건의 공급이 이루어졌으며, 주요 사례로는 CBD의 D&O 남산 교육연구시설, GBD의 멕시코나캠퍼스, Others의 헤리츠타워(W몰 리모델링) 및 KB가산동오피스 등이 시장에 공급되었다.

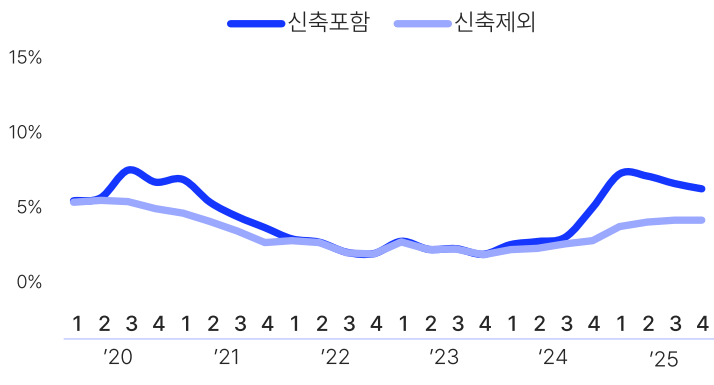
평균 임대료 연간 3.5% 상승 및 프라임급 자산 중심 수요 집중 심화

'25.4Q 서울 오피스 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 0.6% 상승한 267천 원/평을 기록했다. 임대료 상승 폭은 2023년 이후 지속적으로 둔화되는 양상을 보이고 있으나, 전년 동기 대비로는 3.5%의 상승률을 기록하며 여전히 견조한 성장 기조를 유지하고 있는 것으로 분석된다. 특히 자산 규모별로 수급 현황이 극명하게 갈리는 모습이 포착되었다. 중대형 오피스의 공실률이 전분기 대비 상승하며 주춤한 것과 달리, 초대형 및 대형 오피스는 공실률이 하락하며 시장의 수요를 흡수했다. 이는 임차 수요가 입지와 시설 경쟁력을 갖춘 프라임급 자산에 집중되는 '우량 자산 선호 현상(Flight to Quality)'이 심화되고 있음을 명확히 보여준다.

'25.4분기 신규 공급 사례

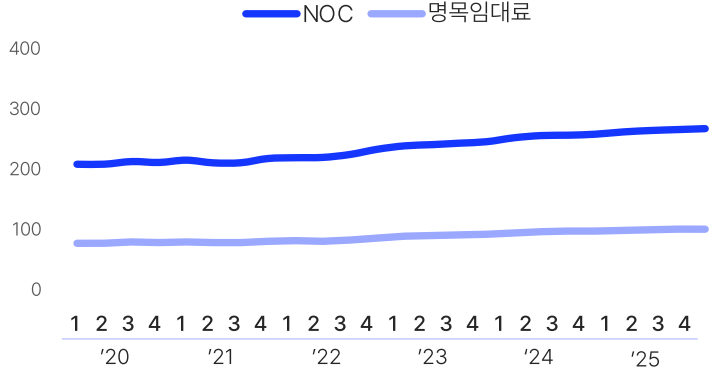
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
CBD	D&O 남산 교육연구시설	서울 중구 남산동3가 34-5	3,292.23
GBD	강남선릉 전송국사	서울 강남구 역삼동 689-17	1,285.15
GBD	멕시코나캠퍼스	서울 강남구 역삼동 788-32	2,300.24
GBD	비엘타워	서울 서초구 서초동 1657-3	1,064.78
GBD	RDA Tower	서울 강남구 역삼동 601-1	1,481.19
Others	헤리츠타워(W몰 리모델링, KB가산동오피스)	서울 금천구 가산동 60-27	15,882.68
Others	한전KDN사옥	서울 강동구 고덕동 93-2	4,088.09
Others	마곡 805	서울 강서구 마곡동 805	1,071.02
Others	한미C&C스퀘어	서울 송파구 방이동 48	2,210.03

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	6.2%	7.2%	4.9%	5.7%	5.8%	8.7%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.4	▼ 0.2	▼ 1.3	▲ 0.2	▼ 0.2	▲ 0.7

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	267	333	279	230	200	158
증감률 전기대비,%	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 1.0
명목임대료 천원	100	126	101	84	78	68
증감률 전기대비,%	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 1.2

CBD 오피스 임대 시장

LEASING MARKET

중대형 자산의 공실 방어와 등급별 임대료 격차 지속

'25.4Q CBD 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 상승한 4.5%를 기록했다. 그랑서울 및 시그니처타워 등에서 발생한 초대형 오피스의 대규모 공실에도 불구하고, 권역 전반의 상승폭은 제한적이었다. 이는 보령빌딩과 교원명동빌딩 등 중대형 이하 자산의 견조한 임차 수요가 초대형 자산발 공실 압력을 유효하게 방어한 결과로 파악된다.

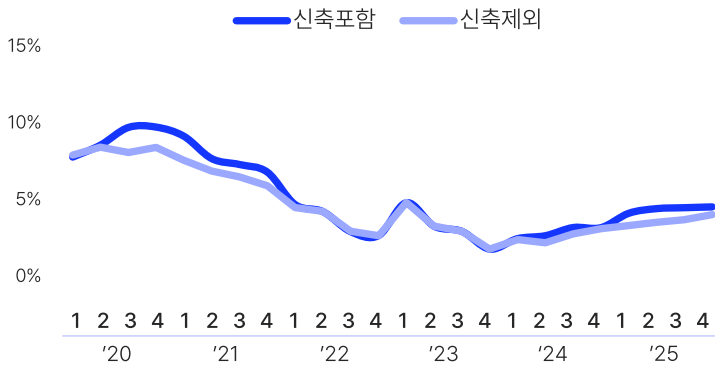
당분기에는 D&O 남산 교육연구시설이 준공되면서 CBD 내 총 3,292평의 사옥 물량이 신규 공급되었다. 주요 임차 활동으로는 한화오션이 대신파이낸스센터에 전용 2,121평, 동부엔지니어링이 시즌빌딩에 전용 1,200평, KT가 광화문G타워에 전용 1,014평 계약을 체결하는 등 대규모 임차 수요가 지속되었다.

CBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 290천 원/평으로 집계되며 5분기 연속 상승세를 이어갔고 이는 전기 대비 약 0.4%, 전년 동기대비 4.3% 상승한 수치다. 자산 등급별로 살펴보면 초대형 오피스의 NOC가 전년 동기 대비 6.6% 상승한 366천 원/평을 기록한 것과 대조적으로, 소형 오피스는 1.5% 증가한 137천 원/평 수준에 머물렀다. 이와 같은 임대료 추이는 우량 자산에 대한 선호에 따른 자산 간 가치 편차가 더욱 공고해지고 있는 국면임을 나타낸다.

'25.4분기 CBD 오피스 주요 임차 사례

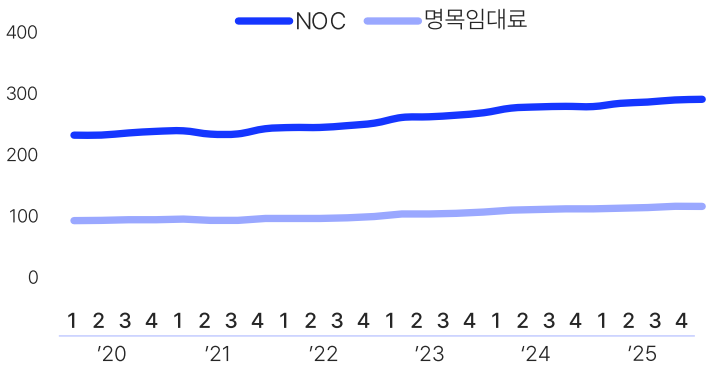
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
한화오션	대신파이낸스센터	중구 저동1가 114	2,121
동부엔지니어링	시즌빌딩	종로구 창신동 328-18	1,200
KT	광화문G타워	종로구 수송동 156	1,014
TKG휴켄스	Tower 107	중구 초동 107-1	823
신세계건설	한덕빌딩	종로구 종로6가 242-1	696
교보생명	동화약품신사옥 (빌딩 1897)	중구 순화동 5-1	612
한화에어로스페이스	파인에비뉴 A동	중구 을지로2가 203	481

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.5%	4.5%	4.4%	2.9%	5.8%	5.9%
증감률 전기대비,%p	▲0.1	▲0.7	▼0.2	▼0.4	▼1.0	▲0.8

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	290	366	307	216	195	137
증감률 전기대비,%	▲0.4	▲0.2	▲0.8	▲0.6	-	▲0.4
명목임대료 천원	116	148	120	85	77	58
증감률 전기대비,%	▲0.1	▼0.1	▲0.7	▲0.4	▼0.1	▲0.1

신규 공급 및 임대료 우상향 기조 속 IT·플랫폼 수요 지속

'25.4Q GBD 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 상승한 4.8%를 기록하며 2분기 연속 완만한 상승세를 보였다. 이는 섬유센터빌딩, 골든타워, 아세아타워 등 대형 오피스에서의 공실 해소에도 불구하고, T412 및 엔씨타워1 등 중대형 자산과 테리타워, 우남빌딩을 포함한 소형 오피스빌 대규모 공실 발생이 상쇄된 결과로 분석된다.

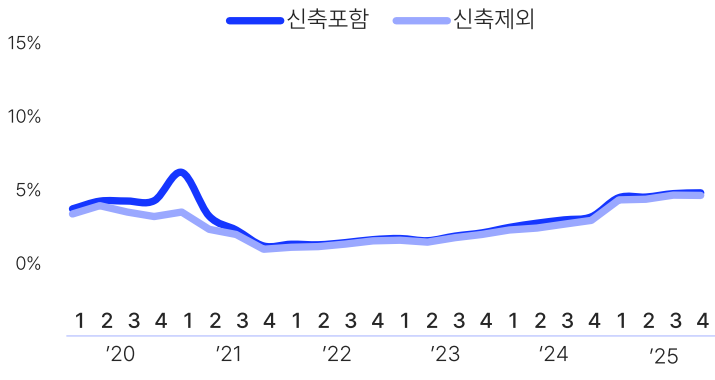
당 분기 GBD에는 '강남선릉 전송국사', '멕시코사캠퍼스', '비엘타워', 'RDA Tower' 등 신규 빌딩의 준공으로 총 약 20,269평의 신규 공급이 발생하였다. 주요 임차 활동으로는 기타 창작 및 예술관련 서비스 기업인 시공테크가 포스코역삼타워에 전용 453평, 응용 소프트웨어 개발 및 공급기업인 아이샵케어가 아이콘역삼에 전용 409평, 클라우드 기반 데이터 플랫폼 기업인 스노우플레이크가 포스코타워역삼에 전용 351평, 온라인 유통 플랫폼기업인 컬리가 코레이트타워에 전용254평을 계약을 체결하는 등 IT·플랫폼 기반 기업들을 중심으로 임차 계약이 잇따르며 견조한 수요세를 뒷받침했다.

GBD 오피스 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 0.4%, 전년 동기 대비 2.6% 상승한 295천 원/평으로 집계되었다. 임대료 상승 탄력은 이전보다 다소 둔화되었으나, 공급 대비 견조한 수요가 하방을 지지하며 완만한 상승 국면을 유지하고 있다.

'25.4분기 GBD 오피스 주요 임차 사례

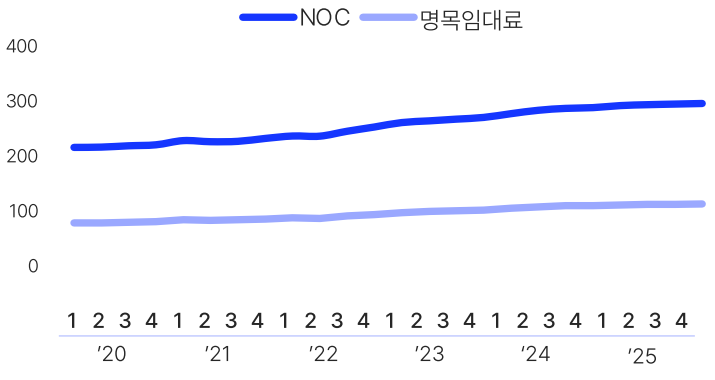
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
시공테크	포스코타워역삼	강남구 역삼동 735-3	453
아이샵케어	아이콘역삼	강남구 역삼동 706-19	409
스노우플레이크	포스코타워역삼	강남구 역삼동 735-3	351
컬리	코레이트타워	강남구 역삼동 646	254
유안타증권	섬유센터빌딩	강남구 대치동 944-31	242
코오롱인베스트먼트	해성2빌딩	강남구 대치동 942-10	210
우리은행	아주빌딩	강남구 역삼동 679-5	178

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.8%	0.4%	2.7%	7.8%	6.7%	8.4%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.1	-	▼ 0.3	▲ 0.4	▼ 0.2	▲ 0.6

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	295	393	331	287	225	186
증감률 전기대비,%	▲ 0.4	▼ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.7
명목임대료 천원	113	150	120	108	88	82
증감률 전기대비,%	▲ 0.2	▼ 0.4	▲ 0.1	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 1.4

YBD 오피스 임대 시장

LEASING MARKET

초대형 자산 수요 집중 및 임대료 상승 기조 공고

'25.4Q YBD 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 1.9%를 기록하며 3분기 연속 감소세를 지속했다. 특히 원센티널의 대규모 임차 수요 유입이 초대형 오피스의 공실 해소를 주도하며 지표 개선의 핵심 동인으로 작용했다. 코캠빌딩과 해운빌딩 등 일부 중소형 자산에서 공실이 발생했음에도 불구하고, 초대형 자산의 견고한 수요가 권역 전체의 하락 흐름을 견인했다.

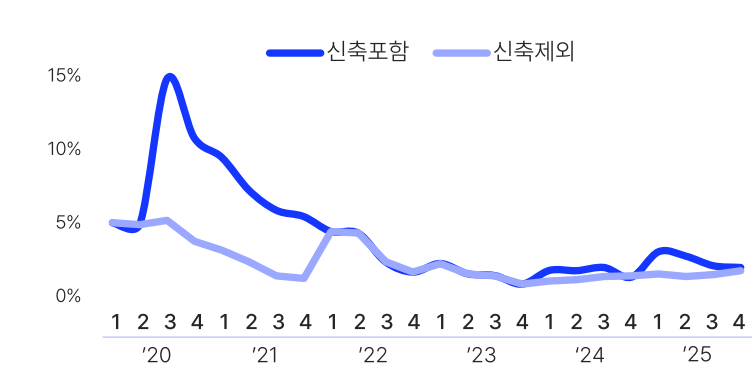
주요 임차 사례로는 파크원 NH금융타워에 보험개발원이 전용 1,074평, 저스트코가 전용 533평, 나노에이치투오가 전용 202평의 임차계약을 체결했다. 아울러 파크원 타워1에 신미글로벌이 전용 533평, Three IFC에 에퀴닉스가 전용 241평의 임차계약을 체결하며 권역 내 견조한 수요를 재확인했다.

당 분기 YBD의 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.1%, 전년 동기 대비 7.2% 상승한 285천 원/평으로 집계되었다. 이는 1%대의 극히 낮은 공실률과 안정적인 대기 수요를 바탕으로 임대료 우상향 추세가 공고히 유지되고 있음을 뒷받침한다.

'25.4분기 YBD 오피스 주요 임차 사례

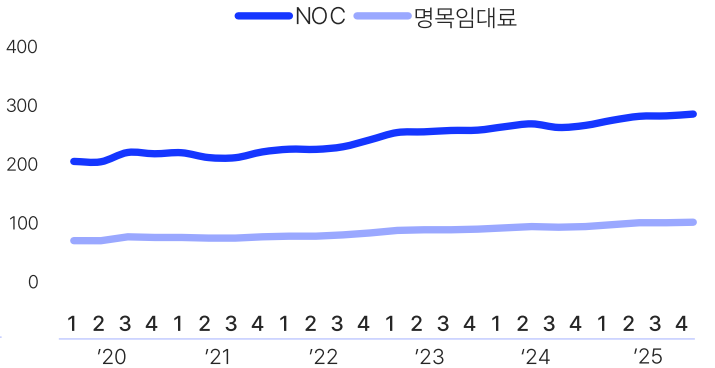
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
보험개발원	파크원NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동 22	1,074
저스트코	파크원NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동 22	533
신미글로벌	파크원 타워1	영등포구 여의도동 22	305
나노에이치투오	파크원NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동 22	202
에퀴닉스	Three IFC	영등포구 여의도동 23	151

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	1.9%	2.4%	0.7%	1.2%	1.8%	6.8%
증감률 전기대비,%p	▼0.1	▼0.5	-	-	▲1.5	▲1.7

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	285	341	270	191	160	117
증감률 전기대비,%	▲1.1	▲1.2	▲0.9	▲1.3	▼0.1	▲0.3
명목임대료 천원	101	127	86	68	56	41
증감률 전기대비,%	▲0.9	▲1.2	▲0.7	-	▼0.2	▲0.2

오피스 임대 시장

신규 공실 유입 속 초대형 자산 주도 임대료 상승 기조

'25.4Q BBD 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.7%p 상승한 6.3%를 기록했다. 세부 권역별로 살펴보면, 판교 오피스는 알파리움 1타워를 비롯해 판교 이노밸리 B·C동, ABN타워 등 주요 자산 내 신규 공실이 잇따라 발생함에 따라 전분기 대비 0.9%p 상승한 4.6%를 나타냈다. 판교 외 분당 권역의 경우 분당에미지빌딩 등에서 일부 공실 해소가 이루어졌음에도 불구하고, 도담빌딩과 코리아디자인센터 등에서 신규 공실이 추가로 발생하며 전분기 대비 0.2%p 상승한 9.8%의 공실률을 기록했다.

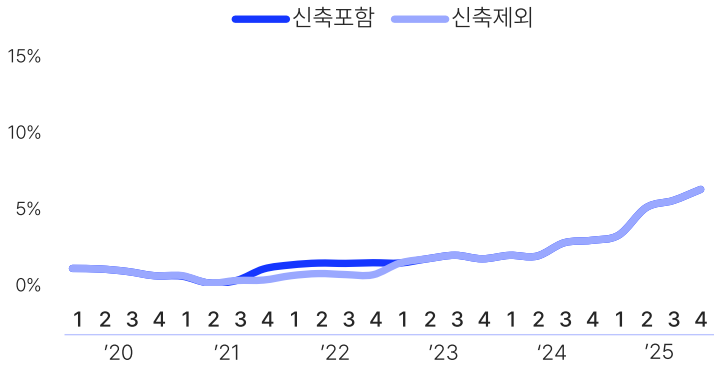
당 분기 주요 임대차 사례로는 'SK플래닛판교사옥'에 '넥슨코리아'가 전용 745평, '분당M타워'에 '아이에이클라우드'가 전용 239평, '서현265'에 '삼성카드'가 전용 61평의 계약을 체결하였다.

BBD 평균 임대료(NOC)는 257천 원/평으로 전분기 대비 1.2%, 전년 동기 대비 11.1% 상승했다. 특히 초대형 오피스가 전분기 대비 1.8%의 견조한 임대료 상승률을 기록하며 우량 자산에 대한 선호도를 입증한 것과 달리, 중소형 자산은 시장 내 지배력 약화로 인해 상승세가 꺾이거나 하향 조정되면서 자산 규모별 임대료가 차별화되는 구조적 변화가 뚜렷해지는 추세다.

'25.4분기 BBD 오피스 주요 임차 사례

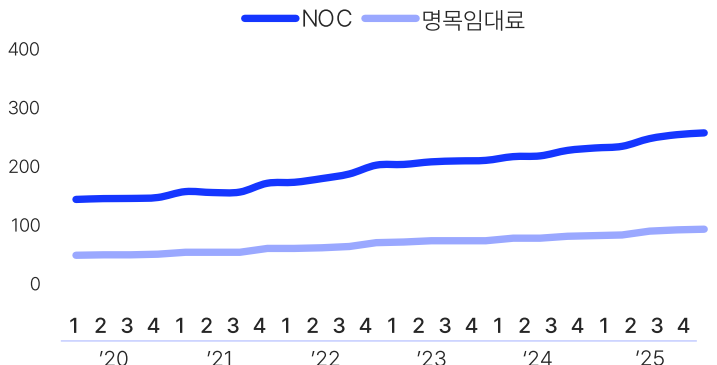
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
넥슨코리아	SK플래닛판교사옥	성남시 분당구 삼평동 623	745
아이에이클라우드	분당M타워	성남시 분당구 구미동 188	239
삼성카드	서현265 (KT&G분당타워)	성남시 분당구 서현동 265-3	61

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	6.3%	1.3%	10.9%	11.7%	10.7%	7.2%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.7	▼ 0.3	▲ 3.2	▲ 1.3	▼ 0.7	▲ 0.1

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	257	310	232	204	211	150
증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▲ 1.8	▲ 0.9	▲ 0.7	▼ 0.7	▼ 0.8
명목임대료 천원	93	113	84	73	71	57
증감률 전기대비,%	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 0.6	▼ 0.3	▼ 1.2	▲ 0.8

OTHERS

오피스 임대 시장

거점별 랜드마크 자산 공실 감소 및 임대료 상승 기초

'25.4Q 서울 기타 권역의 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 1.3%p 하락한 11.5%를 기록하며 3분기 연속 감소세를 지속했다. 강서구 마곡지구 내 '르웨스트시티타워 C동'의 잔여 공실이 완전히 해소되고 D동의 가용 면적이 축소된 점이 지표 개선의 핵심 동력으로 작용했다. 또한 송파구 '롯데월드타워롯데월드몰'의 잔여 공실 해소와 용산구 '삼구빌딩'의 추가 임차인 유치가 맞물리며 권역 전반의 수급 상황이 개선되는 양상을 보였다.

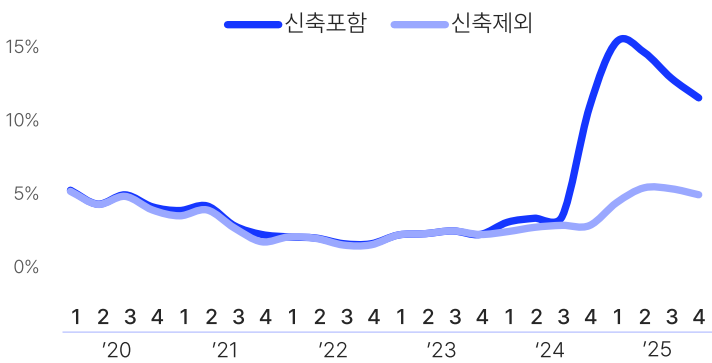
당 분기 주요 임대차 사례로는 '트랜스코스모스코리아'가 'K-square 마곡'에 전용 500평, '에어비앤비'가 'MODE 127'에 전용 144평의 임차 계약을 체결하며 권역 내 임차 수요를 뒷받침했다.

서울 기타 권역의 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.0%, 전년 동기 대비 4.5% 상승한 203천 원/평으로 집계되었다. 이는 주요 거점 내 신축 및 랜드마크 자산을 중심으로 공실이 빠르게 소진됨에 따라 임대료 상승 압력이 작용한 결과로 분석된다.

'25.4분기 OTHERS 오피스 주요 임차 사례

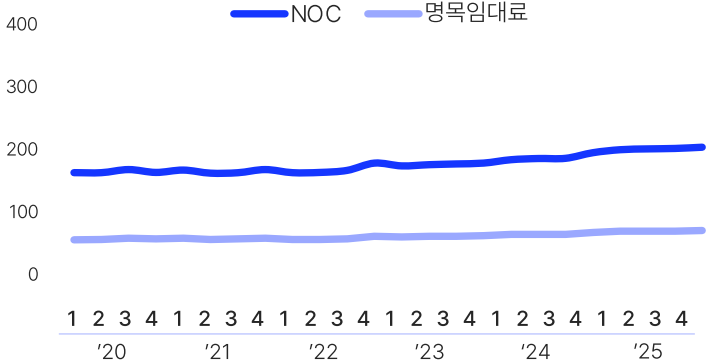
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
트랜스코스모스코리아	K-square 마곡	서울 강서구 마곡중앙로 105-7	500
에어비앤비	MODE 127	서울 용산구 이태원로 190	144

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	11.5%	18.9%	9.3%	6.7%	5.3%	11.9%
증감률 전기대비,%p	▼1.3	▼0.9	▼4.0	▲0.4	▲0.2	▲0.7

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	203	247	197	193	161	129
증감률 전기대비,%	▲1.0	▲0.3	▲0.7	▲2.7	▲0.7	▲2.7
명목임대료 천원	70	85	66	64	61	52
증감률 전기대비,%	▲0.9	-	▲0.5	▲3.1	▲0.6	▲1.8

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

INVESTMENT MARKET

'25 거래규모
26.1조원
역대 최고치 경신

CBD
거래가 전체의
45% 주도

'25년 4분기 서울 및 분당 권역의 오피스 거래 면적은 약 24만 평, 거래 금액은 약 6.9조 원을 기록했다. 이는 전 분기 대비 소폭 하락한 수치이나, 2025년 누적 투자 규모는 약 26.1조 원에 달하며 역대 최고치를 경신했다. 이번 분기에는 서울 전 권역에서 거래가 고르게 발생한 가운데, 전체 거래 금액의 46%가 수익증권 형태로 거래된 점이 특징이다. 이는 취득세 절감 및 거래 신속성 등 구조적 이점을 활용하려는 투자 수요가 반영된 것으로 풀이된다. 한편, 투자 주체별로는 전략적 투자자(SI)가 거래 건수 기준 약 40%(금액 기준 약 20%)를 점유하며 활발한 자산 확보 행보를 보였다.

주요 거래 사례로는 CBD에서 시그니처타워를 KB자산운용이 이지스자산운용으로부터 10,346억 원(3,420만 원/평)에 수익 증권을 매수하였다. 흥국생명보험은 흥국생명빌딩을 7,193억 원(3,300만 원/평)에 흥국리츠운용에 세일엔리스백 형식으로 매각하며 계열사 자산으로 편입하였다. LG광화문빌딩은 LX홀딩스가 LG로부터 5,120억 원(3,299만 원/평)에 매입하여 사옥으로 활용할 예정이다.

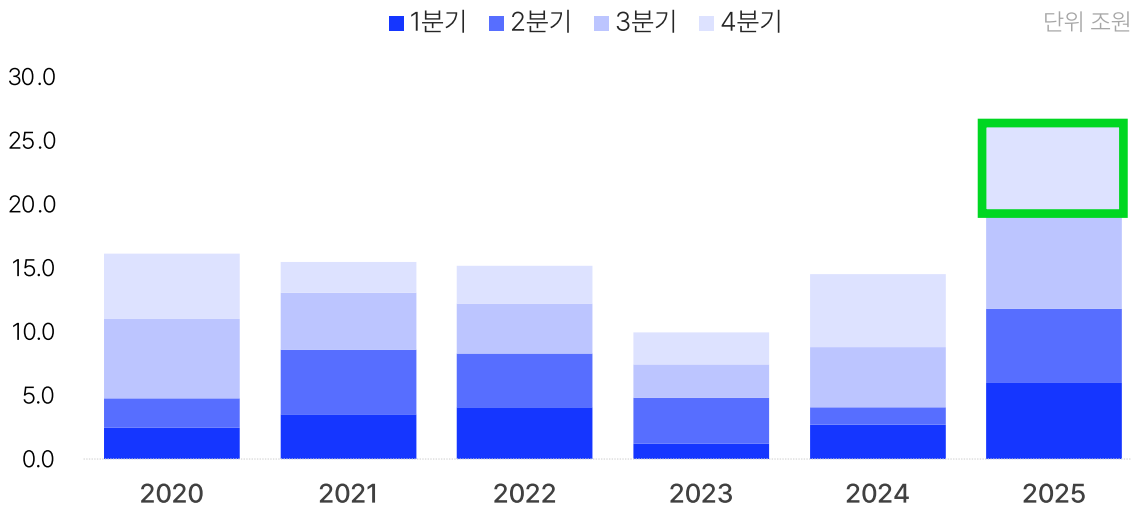
GBD에서 발생한 주요 대규모 거래 2건은 모두 수익증권 형태로 체결된 것으로 확인되었다. 삼성동 오피스 빌딩은 한국투자부동산신탁이 교보자산신탁으로부터 3,508억 원(3,780만 원/평)에 매입하였다. 또한, AP타워의 경우 이지스자산운용이 운용하는 펀드의 수익권을 스마일게이트가 확보하며 2,530억 원(5,785만 원/평) 규모의 거래가 성사되었다.

YBD에서 여의도파이낸스센터는 KG 자산운용이 케펠자산운용으로부터 3,567억 원(2,700만 원/평)에 수익 증권을 인수한 반면, 씨티플라자는 페트라빌자산운용이 이지스자산운용으로부터 1,350억 원(3,000만 원/평)에 실물 자산을 매입하였다.

Others권역에서도 성수, 문정, 마포 등 주요 거점을 중심으로 활발한 거래가 이어졌다. 성수동의 랜드마크인 팩토리얼 성수는 교보AIM자산운용이 성수피에프브이원으로부터 2,548억 원(4,000만 원/평)에 인수를 완료했다. 송파구 문정동에 위치한 소노타워의 경우, HL리츠운용이 소노인터내셔널로부터 2,500억 원(2,420만 원/평)에 자산을 매입했다. 또한, 마포구 공덕동의 별정우체국연금관리단빌딩은 유진리츠운용이 1,330억 원(1,941만 원/평)에 매입하며 유진그룹 통합 사옥 활용을 위한 자산 확보에 나섰다.

BBD에서는 랜드마크급 자산들의 주인이 바뀌며 대형 딜이 잇따랐다. 분당두산타워는 코람코자산운용이 코람코자산신탁으로부터 7,900억 원(2,032만 원/평)에 수익권을 인수하며 거래를 종결했고, SK플래닛 판교 사옥은 SK리츠운용이 SK텔레콤으로부터 3,607억 원(2,400만 원/평)에 실물 자산을 직접 매입하였다.

분기별 거래규모 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

2025년 평당가
2,517만 원 기록

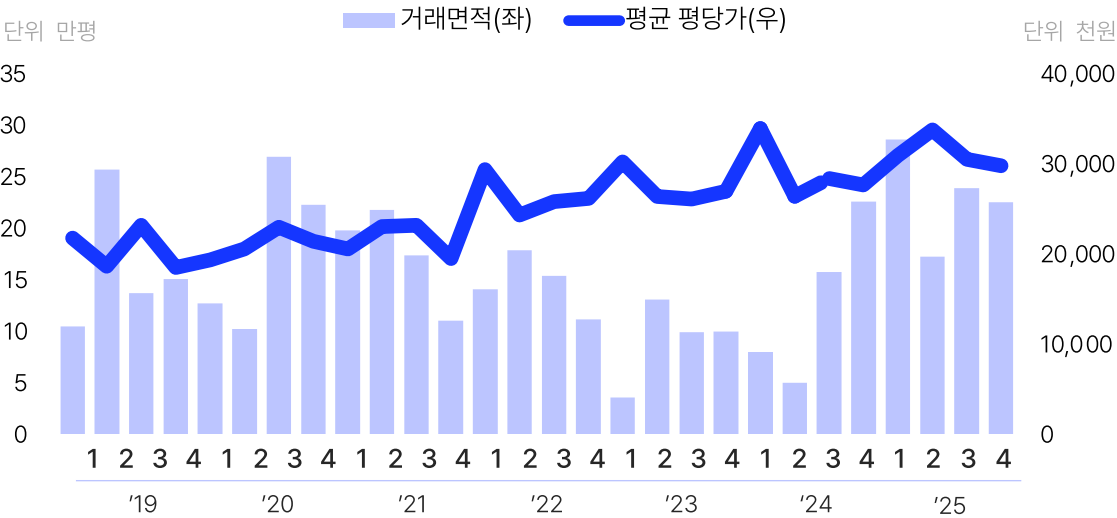
우량 자산 중심의
선별 투자 지속 전망

'25.4Q 서울 및 분당권역 오피스의 평균 거래 평당가는 2,982만 원을 기록하며 직전 분기 대비 약 2.3% 하락하였으나, 2025년 연간 평균가는 전년 대비 7.4% 상승한 3,126만 원으로 집계되었다. 이는 분기별 자산 구성에 따른 변동으로 풀이되며, 실질적으로는 21~22년 급등 이후에도 3년 연속 상승 폭을 넓히며 견조한 우상향 추세를 지속하고 있다.

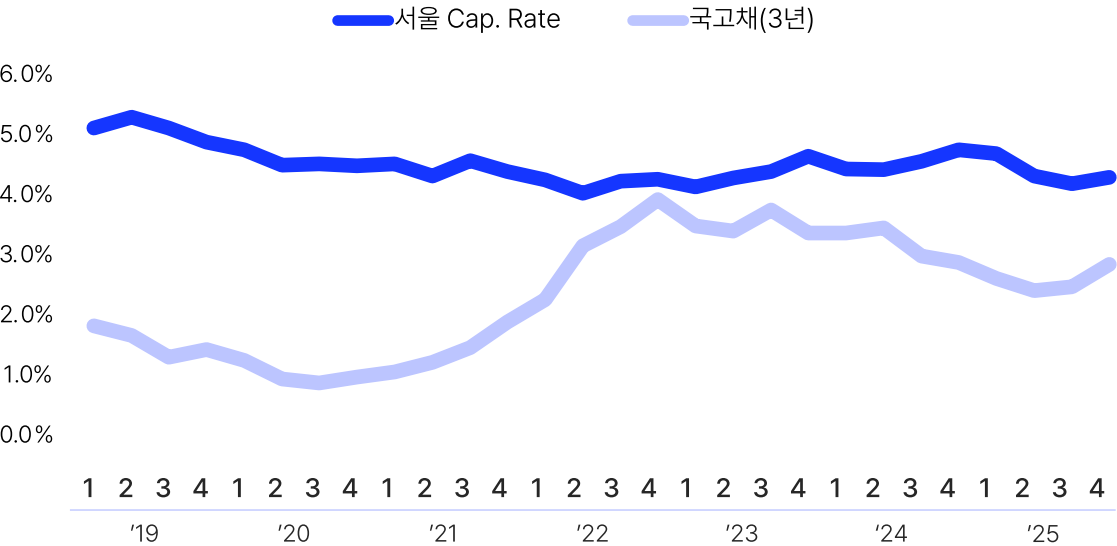
서울 오피스의 평균 Cap. Rate는 4.28%로 나타났으며, 이는 지난 분기 대비 0.12%p 상승한 수치이다. 2025년 4분기 기준, 국고채 3년물 금리는 2.83%이며, 이에 따른 Cap. Rate와 금리 스프레드는 145bps로 확인되었다.

기준금리 인하 속도가 더뎠고 CBD 공급 과잉 우려가 상존함에 따라, 2026년 거래 규모는 전년보다 다소 둔화될 것으로 예상된다. 하지만 우량 자산에 대한 선별적 투자 수요가 시장을 뒷받침하며, 견조한 거래 수준을 유지할 것으로 전망된다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap. Rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

핵심 권역 대형 딜 집중

'25. 4Q 서울 및 분당 권역 오피스 거래 시장은 전 분기 대비 4,000억 원 감소한 6.9조 원 규모를 기록했으나, 권역별 실적을 살펴보면 여전히 견조한 투자세가 확인되었다. 특히 1,000억 원 이상의 대규모 거래가 총 20건 성사되며 시장 동력을 뒷받침하였으며, 이 중 CBD 7건과 GBD 6건이 전체 대형 딜의 상당 부분을 견인하며 핵심 권역에 대한 높은 선호도를 재확인시켰다.

투자 주체별로는 사옥 확보를 목적으로 하는 전략적 투자자(SI)들이 거래 건수 기준 약 40%, 금액 기준 약 20%를 점유하며 실사용 목적의 자산 확보에 주력하는 양상을 보였다. 한편, 거래 구조 측면에서는 전체 거래액의 46%가 수익증권 형태로 체결된 점이 두드러지는데, 이는 취득세 비용 절감 및 거래 신속성 확보 등 구조적 이점을 활용하려는 매수세가 시장 전반에 반영된 결과로 풀이된다.

25.4Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
시그니처타워*	CBD	30,249	10,346	3,420	KB자산운용	이지스자산운용
흥국생명빌딩	CBD	21,796	7,193	3,300	흥국리츠운용	흥국생명보험
LG광화문빌딩	CBD	15,522	5,120	3,299	LX홀딩스	LG
센터포인트 광화문*	CBD	11,781	4,324	3,670	교보AIM자산운용	코람코자산신탁
프리미어플레이스	CBD	4,974	1,670	3,357	브릴리언트코리아	화산테크
삼성동오피스빌딩*	GBD	9,279	3,508	3,780	한국투자부동산신탁	교보자산신탁
AP타워*	GBD	4,373	2,530	5,785	이지스자산운용	이지스자산운용
SAC타워	GBD	4,675	2,030	4,343	어반자산운용	개인
센트럴스퀘어 강남	GBD	1,326	1,425	10,745	트리브	에이치엠디앤디
여의도파이낸스타워*	YBD	13,210	3,567	2,700	KB자산운용	케펠자산운용
씨티플라자	YBD	4,496	1,350	3,003	페트라빌자산운용	이지스자산운용
팩토리얼성수	Others	6,371	2,548	4,000	교보AIM자산운용	성수피에프브이원
소노타워	Others	10,327	2,500	2,421	HL리츠운용	소노인터내셔널
분당 두산타워*	BBD	38,887	7,900	2,032	코람코자산운용	코람코자산신탁
SK플래닛 판교사옥	BBD	15,028	3,607	2,400	SK리츠운용	SK텔레콤, SK플래닛

* Share Deal

서울 및 분당 오피스 투자 시장

'25 거래 규모 경신
'26 거래 안정성 전망

'25 4Q 누적 기준 서울 및 분당권역 오피스 거래 규모는 약 26.1조 원에 도달하며 역대 최대치를 경신하였다. 이는 2024년 연간 거래 규모인 14조 원 대비 약 80% 증가한 수치일 뿐만 아니라, 종전 최대 기록인 2020년의 16.1조 원과 비교해도 약 62% 증가하는 압도적인 수준이다.

2026년에는 금리 하락 지연과 신규 공급에 따른 공실 우려 등 대외 변수로 인해 전년 수준의 폭발적인 거래세를 유지하기는 어려울 것으로 보인다. 다만 현재 우선협상대상자가 선정되어 진행 중인 딜들의 종결이 예정되어 있고, 기관투자자들이 조성한 블라인드 펀드의 풍부한 유동성이 하방을 지지하고 있다. 이에 따라 2026년 시장은 전체적인 거래 규모가 다소 하향 조정될 수 있으나, 우량 자산을 중심으로 한 선별적 매수세가 이어지며 안정적인 거래 흐름을 유지할 것으로 전망된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
서울스퀘어	CBD	40,174	ARA코리아자산운용	우협 : 한투리얼에셋운용
을지트윈타워 A동	CBD	44,369	KT투자운용	우협:퍼시픽자산운용
G1 서울 (공평15,16지구)	CBD	43,388	랜드퍼트AMC	우협:미래에셋운용
서초강남빌딩	GBD	10,951	하나자산신탁	자문사 선정
강남358타워	GBD	9,887	삼성SRA자산운용	입찰예정
하나금융투자빌딩	YBD	21,123	코람코자산신탁	입찰예정 (하나증권 우선매수권 행사)
세미콜론 문래	Others	29,990	디앤디인베스트먼트	우협: NH아문디자산운용
구로 G타워	Others	52,325	넷마블	우협: 지베스코자산운용
센터포인트 성수	Others	3,019	마스턴투자운용	자문사 선정
판교아이스퀘어 E동	BBD	47,466	이지스자산운용	우협: 한화증권
분당 티맥스 R&D센터	BBD	40,573	그래비티자산운용	입찰예정
휴맥스빌리지	BBD	13496	한국토지신탁	우협: 한화비전

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

손진배

선임

larce8934@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.

