

# 서울 프라임 오피스



## 2025년 오피스 투자시장, 강세로 출발

투자심리 위축 및 선별적 거래 기조에도 불구하고, 전년 동기 대비 거래규모 6% 증가

- 2025년 1월, 을지로에 위치한 프로젝트 107 업무시설 (서울 중구 초동 107-1 외)이 준공되며 CBD 내 신규 공급이 이루어졌다.
- 1분기 서울 프라임 오피스 공실률은 0.1%p 감소한 3.4%로 집계되었으며, CBD와 GBD 공실률은 증가, YBD 공실률은 감소하여 서울 프라임 오피스 시장의 총 순흡수 면적은 3,700 sqm로 집계되었다.
- 1분기 공실해소 면적의 34%를 상하이동(Secondary to Prime)이 차지하였으며, 뒤이어 신규조직(New Organisation)이 32%를 차지하였다.
- 1분기 서울 오피스 거래 규모는 약 2.7조 원으로 전년 동기 대비 약 6% 증가하였으며 현재 매각 중인 오피스 매물의 규모를 고려하면 오피스 거래 규모는 증가세를 유지할 것으로 예상된다.

“한국은행은 2025년 2월 기준금리를 2.75%로 인하한 뒤 추가 인하를 시사하였으나, 가계부채 및 환율 상승 우려로 4월에는 동결하였다.”

SAVILLS RESEARCH

### Savills team

Please contact us for further information

#### SOUTH KOREA

**Crystal Lee**  
CEO  
+82 2 2124 4163  
csjlee@savills.co.kr

**Kookhee Han**  
Senior Director  
Investment Advisory  
+82 2 2124 4181  
khhan@savills.co.kr

**Seunghan Lee**  
Senior Director  
Office Advisory & Marketing  
+82 2 2124 4253  
seunghanlee@savills.co.kr

**Kyungwon Na**  
Senior Director  
Office Advisory & Marketing Services  
+82 2 2124 4252  
kwna@savills.co.kr

#### RESEARCH

**JoAnn Hong**  
Senior Director  
Korea  
+82 2 2124 4191  
jhong@savills.co.kr

**Simon Smith**  
Regional Head of Research & Consultancy Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.asia

Savills plc  
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

차트 1: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2016년 - 2026년 (전망)

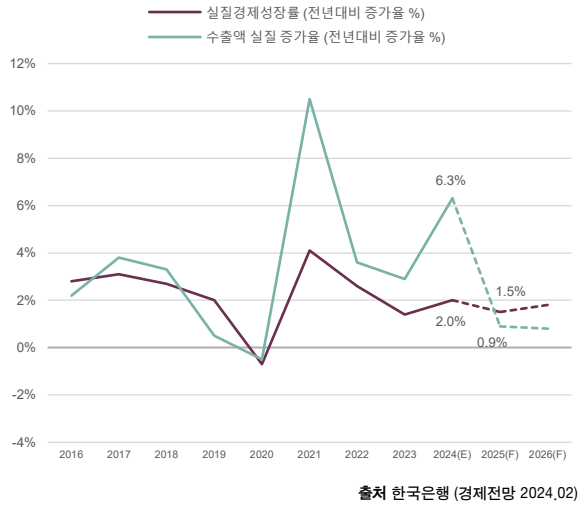
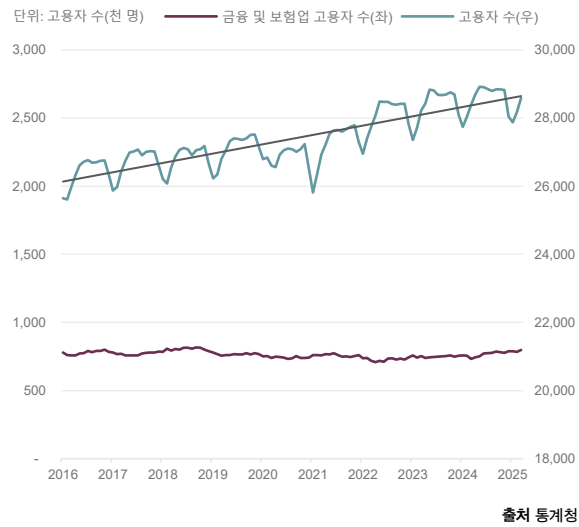


차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2016년 1월 - 2025년 3월



### 공급

2025년 1월, 서울 중구 초동에 위치한 프로젝트 107 업무시설이 준공되며 CBD에 38,857 sqm의 공급이 추가되었다. 전통적인 CBD 중심부에서 다소 벗어난 입지 조건임에도 불구하고, 삼성화재, SK C&C 등 임차인 수요가 꾸준히 유입되어 4월 현재 계약 기준 36% 이상의 입주율을 기록하고 있으며, 나머지 면적에 대해서도 활발히 협의가 진행 중인 것으로 알려졌다. 올해에는 사옥형 오피스인 KT 광화문 West(연면적 약 68,700 sqm) 준공 외에 추가적인 신규 공급은 예정되어 있지 않으며, 2026년부터 G1 서울(공평 15·16지구), 을지로3가 6지구, 을지로3가 12지구와 같은 정비사업 프로젝트가 완료될 예정이다.

### 경제전망

한국은행은 2월 2일에 열린 금융통화위원회 회의에서 기준금리를 3.00%에서 2.75%로 인하한 후 추가 인하를 시사하였으나 가계부채 증가, 원화 가치 하락 등의 우려로 4월에는 추가 인하 없이 금리를 동결하였다. 2025년 한국의 GDP 성장률은 내수 부진과 정치적 불확실성, 악화된 기상 여건 등으로 수출 모멘텀이 약화되면서 기존 전망치인 1.9%보다 낮은 1.5%로 하향 조정되었다. 환율 변동과 에너지 가격 상승 압력에도 불구하고, 2025년 소비자물가 상승률은 기존 전망과 동일한 1.9% 수준에서 안정적으로 유지될 것으로 예상하였으며, 향후 미국의 관세 정책, 주요

국의 통화정책 변화, 지속되는 지정학적 긴장 등으로 글로벌 경제 리스크가 더욱 커졌다고 언급하였다.

### 수요와 공실률

2025년 1분기 서울 프라임 오피스의 총 순흡수면적은 3,700 sqm로 조사되었다. 세부 권역별로 살펴보았을 때, CBD와 GBD에서 각각 20,000 sqm, 12,800 sqm 감소하였지만 YBD 앵커원(브라이트 여의도 오피스)와 원센티널(구 신한투자증권타워)의 대형 공실이 해소됨에 따라 총 순흡수면적은 증가하였다.

1분기 CBD 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 증가한 3.5%로 집계되었다. 파인에비뉴 A동 3개 층에 입주하고 있던 제약 회사 HK이노엔이 판교 신사옥으로 이전(약 8,300 sqm)하였으며, 센트로폴리스에 입주하고 있던 카카오펀터테인먼트가 판교로 이전(약 4,900 sqm)하여 대형 공실이 발생하였다. 한편 작년 하반기 11번가가 광명으로 이전하여 서울스퀘어에 발생한 공실 중 일부 면적을 과학기술정보통신부, 국립장기조직혈액관리원 등의 공공기관과 외국계 기계 장비 제조사 덴포스코리아가 해소하였다.

GBD 공실률의 경우 전 분기 대비 0.5%p 증가한 2.8%로 집계되었으나, 주요 3권역 중 여전히 가장 낮은 수준의 공실률을 나타내었다. 게임 제작사 엔픽셀이 센터필드 웨스트에서 감평한 2개 층 약 7,300 sqm의 면적을 크래프톤이 증평하여 해소하였다. 이와 함께 파르나스타워에 미래에셋증권의 PB센터가 신규 입주하였으며, 모바일 금융 어플리케이션

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2025년 1분기

단위: 원/3,3 sqm, GLA

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	127,800	3.6%	49,000	2.1%	-20,000	3.5% (2.8%)
GBD	124,000	3.7%	44,700	2.0%	-12,800	2.8% (2.3%)
YBD	110,900	5.7%	46,600	3.6%	36,500	4.1% (6.0%)
전체	123,000	4.1%	47,100	2.4%	3,700	3.4% (3.5%)

출처: 세빌스 코리아

차트 3: 순흡수면적, 2016년 1분기 - 2025년 1분기

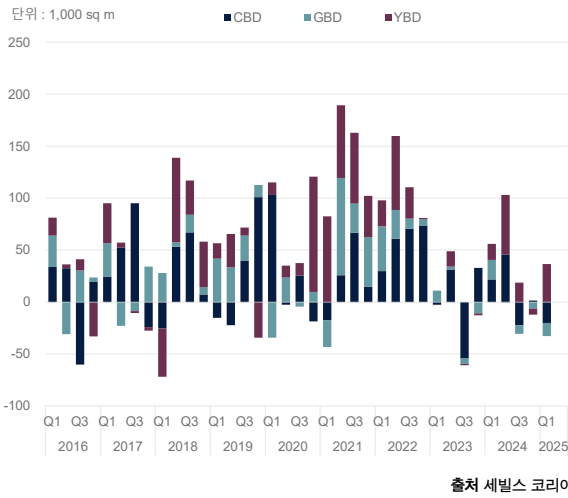


차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2016년 1분기 - 2025년 1분기

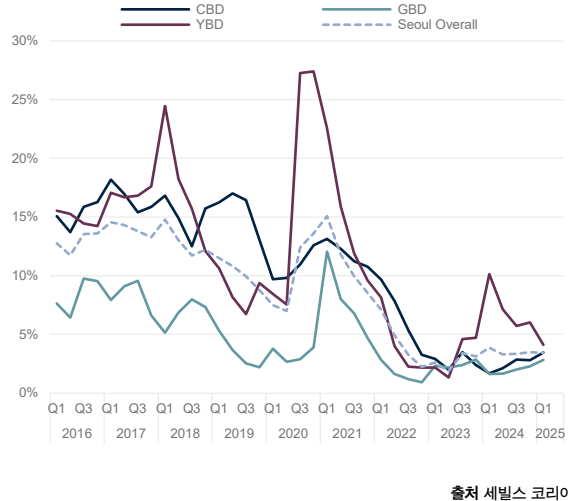
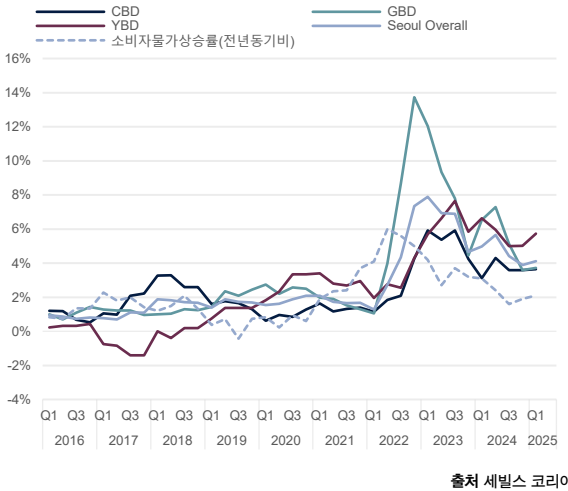


차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2016년 1분기 - 2025년 1분기



선 토스를 운영하는 비바리퍼블리카의 계열사인 토스인컴은 포스코타워 역삼에 입주하였다.

YBD의 1분기 공실률은 전 분기 대비 1.9%p 감소한 4.1%로 조사되어 YBD는 이번 분기 유일하게 공실률이 감소한 권역으로 나타났다. 이는 앵커원(브라이트 여의도 오피스)의 저층부 10개 층에 국민은행이 입주하며 약 21,000 sqm 규모의 공실이 해소된 것과, 1분기에 리모델링을 마치고 약 30%의 입주율을 달성한 원센티널(구\_신한투자증권타워)의 영향으로 보인다. 원센티널에는 미래셋생명(TFT), 우리금융그룹, 현대차증권(TFT) 등 금융사와 모바일 해외 송금 어플리케이션 제작사인 센트비가 이번 분기에 새로 입주하였다.

이번 분기 공실해소 면적의 34%를 상하이동(Secondary to Prime)이 차지하였으며, 이는 앵커원에 입주한 국민은행이 강서구 염창동의 국민은행 옛 전산센터 등 기타 권역에서 해당 자산으로 입주한 것에 기인한다. 한편, 원센티널에 입주한 금융사들의 영향으로 신규조직(New Organisation)의 비율은 32%로 분석되었다. 뒤이어 수평이동(Prime to Prime)과 증평(Expansion)이 각각 18%, 16%로 집계되었다.

임대료와 관리비

2025년 1분기 서울 프라임 오피스의 평균 임대료는 123,000원/평으로 조사

되었다. 권역별로는 CBD 127,800원/평, GBD 124,900원/평, YBD 110,900원/평으로 나타났다. 주요 3권역 중 가장 높은 전년 동기 대비 임대료 인상률을 보인 YBD의 경우 리모델링을 마친 일부 자산들의 임대료 인상분이 반영되어 타 권역에 비해 임대료 인상폭이 두드러졌다. CBD와 GBD의 경우 각각 전년 동기 대비 3.6%와 3.7% 인상되어 주요 3권역 모두 물가상승률을 웃도는 상승폭을 나타내었다.

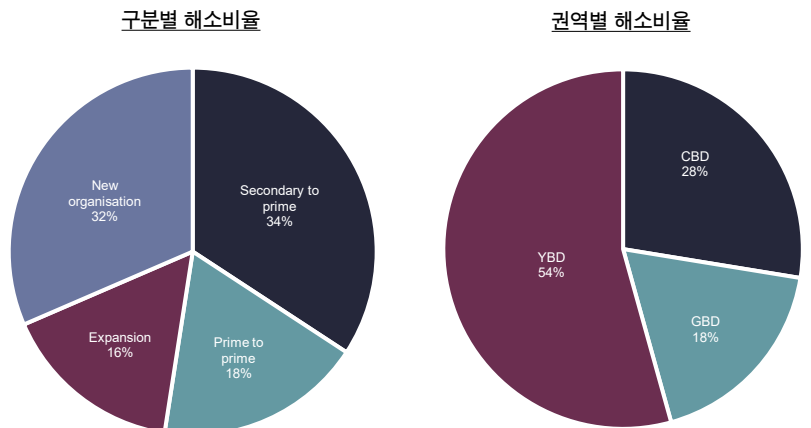
권역별 평균 렌트프리비의 경우 지난 분기와 유사한 수준인 연 최대 1개월 수준으로 보이나, 신규 공실 발생 후 2-3개월 이상 공실 해소가 이뤄지지 않는 일부 자산의 경우 추가적인 인센티브를 제공하고 있는 것으로 조사되었다.

한편 1분기 서울 프라임 오피스의 평균 관리비는 47,100원/평으로 분석되어 전년 동기 대비 2.3% 인상되었다. 이는 전년 동월 대비 2.1% 인상된 2025년 3월 국내 소비자물가상승률과 유사한 인상폭이었다. 권역별로는 CBD 49,000원/평, GBD 44,700원/평, YBD 46,600원/평 수준으로 파악되었다.

전망

2025년 서울 오피스 시장에 새로 공급될 예정인 프라임 오피스가 없어 공급으로 인한 공실률 상승은 없을 것이다. 다만 국내외 경제가 당연한 어려움으로 주요 기업들이 권역 외로 이동하거나, 입차

차트 6: 공실해소 구분, 2025년 1분기



수요가 둔화되는 추세가 지속된다면 공실률이 상승할 가능성이 높다. 이러한 상황에서 임대인들은 렌트프리과 핏아웃 기간 부여 등 다양한 임차인 인센티브를 제공함으로써 임차인들의 실질 임대료 부담을 낮추며 임차인을 확보할 것으로 보인다.

CBD에서는 스테이트타워남산의 2.5개 층을 임차하고 있던 스타벅스코리아가 2분기 중 GBD의 센터필드로 이전할 것으로 예상된다. 스타벅스코리아는 동일한 신세계 계열사인 SSG닷컴이 2025년 1분기 영등포의 KB영등포타워로 이전하면서 비운 공간을 전차인으로서 입주하게 된다. 한편 더케이트윈타워 5개 층에 입주하고 있던 SKC가 총무로의 SK-C타워(구\_총무로15빌딩)으로 이전하며 발생할 약 12,000 sqm 규모의 공실을 하반기 중 종로구청이 해소할 예정이다.

GBD에서는 임차인 재배치를 진행 중인 아이콘 삼성(구\_골든타워)의 약 8,600 sqm 대형 면적을 산업자재 유통기업인 아이마켓코리아가 인근의 삼성동빌딩에서 이전할 예정이다. 이와 더불어 아이콘 삼성에는 역삼동 한국은행 강남본부의 리모델링 사업으로 인해 이전할 예정인 한국은행 강남본부가 3개 층을 사용할 것으로 알려졌다. 한편 세어딜(Share-Deal) 방식으로 KB부동산신탁이 운용 중인 강남N타워 리츠의 주식을 인수하는 빗썸은 KB부동산신탁이 강남N타워에서 사용하고 있던 6,700 sqm 규모 면적에 입주할 예정이다. KB부동산신탁은 강남N타워에서 나와 뱅뱅사거리 인근에 위치한 KB라이프타워로 이전할 예정으로 알려졌다.

YBD에서는 DL그룹의 계열사인 DL건설이 2025년 하반기 중에 FKI Tower에서 마곡의 원그로브로 이전하여 약 10,300 sqm 규모

의 공실이 발생할 예정이다. 이와 같은 DL그룹의 마곡 이전은 CBD(서대문) 뿐만 아니라 YBD의 임차 수요에도 일정 부분 영향을 끼칠 것으로 관측된다. 한편 기업용 소프트웨어 서비스 기업인 SAP코리아는 도곡동 군인공제회관에서 IFC 1으로 이전할 예정으로 알려졌다.

### 매매 및 투자시장

2025년 1분기 서울 오피스 거래 규모는 약 2.7조 원으로 전년 동기 대비 약 6% 증가하였으며 현재 매각 중인 오피스 매물의 규모를 고려하면 오피스 거래 규모는 증가세를 유지할 것으로 예상된다. 거래규모 2.7조 원은 준공된 오피스 거래가 기준이며, 마곡 오피스 권역에서 이지스자산운용과 KT 투자운용이 선매입한 원그로브와 르웨스트시티타워 A, B동의 거래금액은 제외된 금액이다.

시장에서 매각이 진행되고 있는 매물이 급격하게 증가했음에도 불구하고 여전히 실수요 기반의 사육수요자 또는 전략적 투자자와 리포지셔닝 여력이 있는 밸류애드 자산 중심으로 선별적인 거래가 이루어지고 있으나, 안정적인 Core 자산에 대한 재무적 투자자의 투자 사례 및 관심도 증가하고 있다. 금년 상반기 국민연금의 블라인드 펀드 신규 설정과 우정사업본부의 블라인드 펀드 설정 등으로 인한 투자시장 유동성 확대로 재무투자 성격의 오피스 거래도 점차 활성화 될 것으로 전망된다.

1분기 주요 거래로 CBD에 위치한 남산스퀘어가 5,805억 원(2,550만 원/평)에 거래되었다. 연면적 72,252 sqm 규모의 자산으로, 이지스자산운용이 2019년 5,050억 원에 매입한 후 경쟁입찰을 통해 HDC자산운용에 매각하였다. 주요 임차인으로는 한국건강증진

표 2: 주요 임차인 이동, 2025년 1분기

To				From	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	서울스퀘어	에이플러스에셋	2,300	NEW	
		국립장기조직혈액관리원	2,300	CBD	서울시타워
		덴포스코리아	1,400	CBD	메트로타워
		국가인공지능위원회	1,300	NEW	
		국가바이오위원회	800	NEW	
	센트로폴리스	하파그로이드	3,000	CBD	메트로타워
GBD	센터필드	크라프트	7,300	증평	
	파르나스타워	미래에셋증권	2,200	NEW	
	포스코타워 역삼	토스인컴	1,500	NEW	
YBD	앵커원(브라이트 여의도 오피스)	국민은행	20,900	Others	염창동 구 국민은행 전산센터 등
	원센티널 (구_신한투자증권타워)	미래에셋생명(TFT)	7,400	NEW	
		우리금융그룹	5,100	NEW	
		현대차증권(TFT)	4,800	NEW	
		센트비	2,500	NEW	

출처: 세빌스 코리아

차트 7: 프라임 오피스 거래규모, 2016년 1분기 - 2025년 1분기

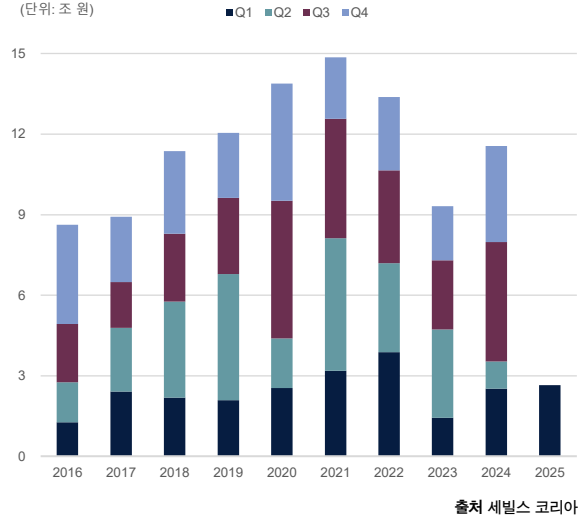


표 3: 주요 거래사례, 2025년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	매매가격 (억 원)
CBD	대신파이낸스센터	대신증권	대신자산신탁	6,620
CBD	남산스퀘어	이지스자산운용	HDC자산운용	5,805
Others	G밸리 비즈플라자 (오피스)	이지스자산운용 (지분거래)		3,328
GBD	강남파이낸스플라자	마스턴투자운용	그래비티자산운용	2,760
CBD	크리스탈스퀘어	에버딘인베스트먼트	LB자산운용	2,068

출처: 세빌스 코리아

차트 8: 프라임 오피스 Cap. Rate 추이, 2016년 1분기 - 2025년 1분기

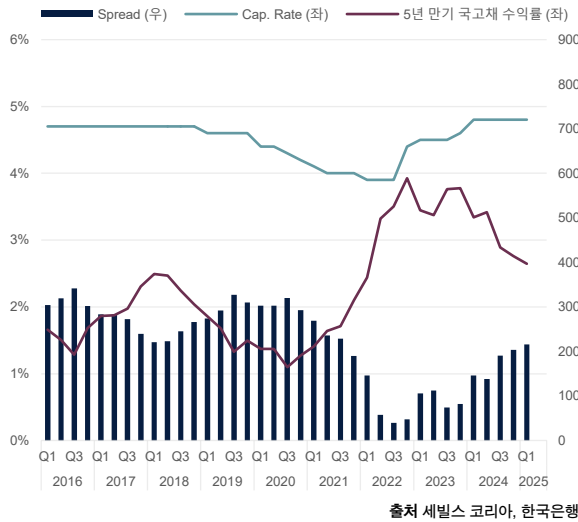
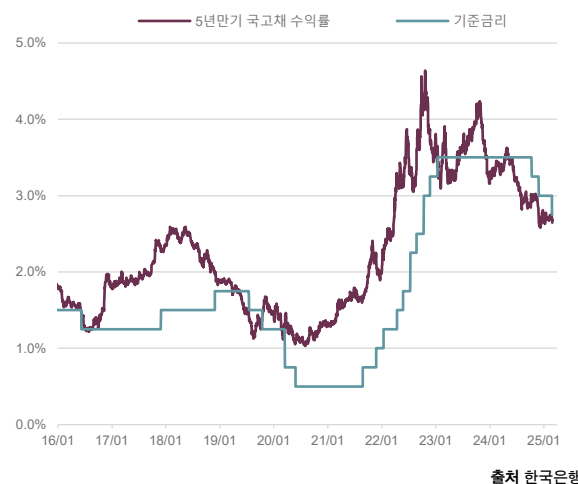


차트 9: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2016년 1월 - 2025년 3월



개발원과 TKG휴켄스가 있으며, 매수자 HDC자산운용은 CBD 일대에서 진행 중인 대규모 재개발 프로젝트와의 시너지를 기반으로 리모델링을 통한 업무시설 증축 등의 경쟁력 제고를 계획 중인 것으로 알려졌다.

LB자산운용은 CBD의 크리스탈스퀘어를 영국계 자산운용사 에버딘인베스트먼트로부터 2,062억 원(3,700만 원/평)에 인수하였다. 2021년 완공된 연면적 18,423 sqm의 신축 오피스로, 현재 KB국민카드 IT 부서가 2026년까지 앵커 임차인으로 입주하고 있다. 안정적인 운영 수익 기반과 적정 규모의 사옥 활용 가능성, 임대료 상승 여력을 바탕으로 다양한 매수자들이 관심을 보였으며, 최종적으로 전략적 투자자인 M2N 그룹 계열사의 보통주 투자를 유치한 LB자산운용이 우협으로 선정되었다. 지하철 2,3호선 환승역인 을지로3가역에서 도보 2분 거리의 뛰어난 접근성과 최신식 설계 역시 투자 매력도를 높인 요소로 작용했다.

그래비티자산운용은 강남파이낸스플라자를 마스턴투자운용으로부터 2,706억 원(3,700만 원/평)에 매입하였다. 선릉역 도보 5분 거리의 우수한 입지와 함께, 최근 10년간 주요 설비 교체, 로비 및 화장실 리모델링, 엘리베이터 교체 등 종합적인 시설 개선을 통해 꾸준히 자산 가치를 제고하였다. 해당 자산은 신축 오피스 공급이 제한된 GBD 내

에서 우량 오피스로 평가받았기 때문에 전략적 투자자인 이수그룹의 실수요 기반 참여가 뒷받침되어 거래가 안정적으로 이루어졌다.

2025년 1분기 기준, 서울 프라임 오피스의 명목 임대료를 기준으로 추정한 Cap. Rate은 약 4% 중후반 수준으로 추정된다. 렌트프리 등의 임차인 인센티브를 감안한 실질 임대료 기준 Cap. Rate은 약 4% 초반대로 추정되며, GBD에서 거래되는 자산의 경우에는 운영기간 중 임대수익 상승여력 및 전략적 투자자들의 적극적인 참여로 3% 중후반 수준에서 거래되고 있다. 오피스 선순위 담보대출 이자율은 2024년 초에 5% 수준에서 4분기에는 4% 초중반으로 하락하였고 2025년 상반기 중에 종결이 예상되는 자산의 경우에는 대주단과 3% 후반에서 4% 초반 수준에서 협의를 진행하고 있는 것으로 알려졌다.

## 서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2025년 3월 기준

		CBD	GBD	YBD	Total
A	빌딩개수	25	14	14	53
	평균 연면적 (sqm)	88,000	107,000	110,000	99,000
	평균 준공연도	2004	2005	2010	2006
B	빌딩개수	25	22	19	56
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2000	2002	1999	2001
빌딩개수 총합계		50	36	23	109
면적 총합계 (sqm)		3,490,000	2,530,000	1,980,000	8,000,000

출처 세비스 코리아 Research & Consultancy

### 1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2025년 3월 현재 CBD에 24%, GBD에 20%, YBD에 11%가 밀집되어, 전체의 약 55%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났음.

### 2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 입차인, 준공연도, 빌딩시설, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 오피스 빌딩의 등급을 정하고 있음.
- CBD, GBD, YBD의 3개 주요 권역에 위치한 30,000 sqm 이상 빌딩 중 상대적으로 우수한 빌딩을 프라임 빌딩이라고 정의함.
- 프라임빌딩 132개 중 109개를 대상으로 서울 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였음.

### 3. 임대료

- 임대료는 보증금과 월세로 이루어져 있으며, Savills Korea는 건물주가 책정한 기준층 명목임대료(Face Rent)를 조사 및 분석함. 보고서에서 언급된 월임대료는 월세로, 보증금은 월세의 10배임.

### 4. 순 흡수면적 (Net absorption)

- 해당 기간 동안 오피스 시장 내 증가하거나 감소한 임대면적임.

### 5. Cap. Rate 산정 방법

- Cap. Rate : (보증금운용이익(5%)+기준층 명목임대료+관리비초과이익)x 임대율(95%) x 12 / 거래가, 거래사레별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금 운용이익은 5%를 일괄적용 함.  
(2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)