

서울 프라임 오피스

오피스 - 한국 - Q4/2025

savills



2025년 오피스 거래 규모 전고점 돌파

주요 시사점

- 2025년 4분기 순흡수면적은 11,186sqm, 평균 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.7%로 분석되어 이전분기와 유사한 수준을 유지하였다.
- 2026년에 CBD에 약 21만 sqm의 신규 공급이 예정되어 있으며, 대기업들의 사무실 감편 및 주요 권역을 벗어나는 움직임은 지속될 것으로 전망되어, 2026년 서울 프라임 오피스 공실률은 소폭 상승할 것으로 예상된다.
- 4분기 서울 오피스 거래 규모는 약 6.4조 원을 기록하여 2025년 총 거래 규모는 종전 최대 거래 규모였던 2021년보다 약 6조 원 증가한 21.1조 원을 기록하였다.
- 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 전 분기와 유사한 수준으로 추정되나, 5년 만기 국고채 수익률이 상승하여 스프레드는 소폭 감소하였다.

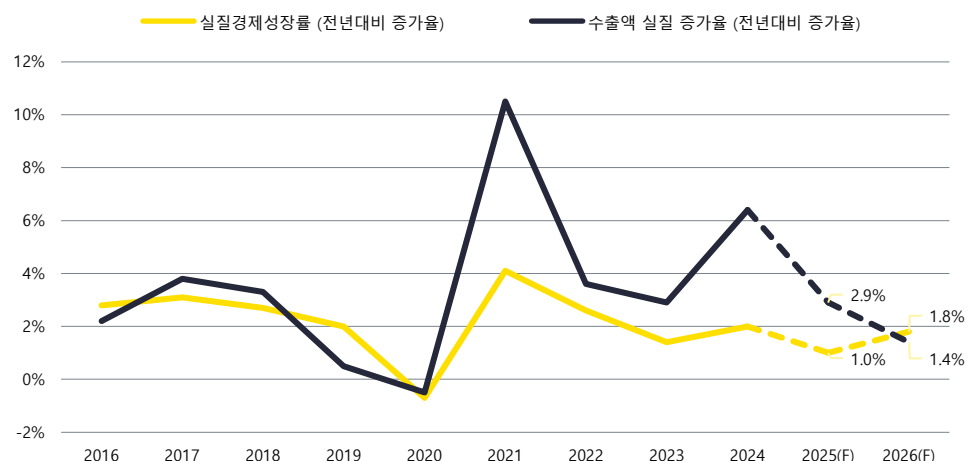
공급

2025년에 신규 프라임 오피스 공급은 없었으나, 2026년에는 CBD 내에서만 총 3개의 프라임 오피스가 공급될 예정이다. 상반기에는 G1 Seoul(공평구역 15, 16지구)과 르네스퀘어(을지로3가 제6지구), 하반기에는 이을타워(을지로3가 제12지구)가 순차적으로 준공을 앞두고 있다. 특히 준공 예정인 오피스 모두 임대형 프라임 오피스로, 이는 2020년 그랜드센트럴 이후 처음으로 공급되는 임대형 프라임 오피스 자산이다.

경제전망

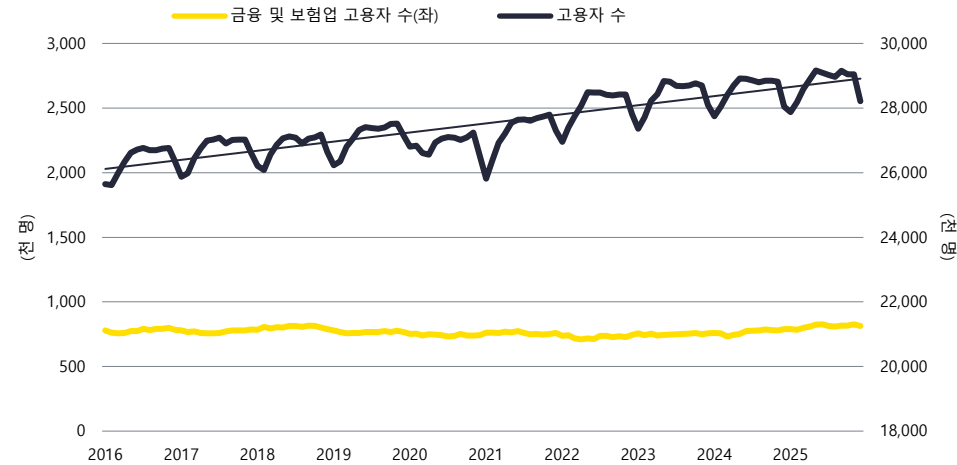
한국은행은 11월에 기준금리를 2.50%로 유지하며, 지난 7월 이후 네 차례 연속으로 기준금리를 동결하였다. 최근 가파르게 상승한 환율과 수도권 부동산 시장의 가격 상승 기대감이 여전히 높다는 점을 고려하여 기준금리를 동결하였다고 밝혔다. 한국은행은 2025년 국내 경제성장률 전망치를 기존 0.9%에서 1.0%로, 2026년은 기존 1.6%에서 1.8%로 각각 소폭 상향 조정하였으며, 이는 반도체 업황의 호조세 지속과 완만한

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



출처: 한국은행 (경제전망 2025.11)

차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2016년 1월 - 2025년 12월



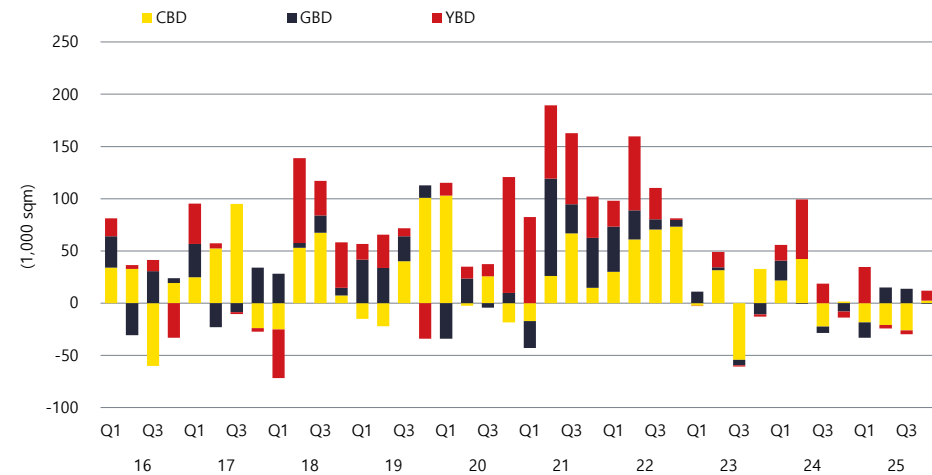
출처: 국가데이터처

“

기업들이 실사용 목적으로 사옥을 매입하거나 전략적 투자자로서 매매에 참여하면서 2025년 오피스 거래 규모 확대를 견인하였다.

SAVILLS RESEARCH

차트 3: 순흡수면적, 2016년 1분기 - 2025년 4분기



출처: 세빌스 코리아

내수 회복, 그리고 건설 경기 부진의 점진적 완화 가능성이 반영된 것으로 알려졌다. 또한, 한국은행은 부동산 시장 과열 우려와 환율 불안 등 금융 불균형 리스크가 여전히 존재하고 있어 향후 통화정책 방향에 대해 물가 경로와 금융안정 상황을 면밀히 점검하며, 추가 인하와 동결 가능성을 모두 열어둘 필요가 있다고 밝혔다.

미 연방준비제도(Fed)는 지난 10월과 12월에 0.25%p씩 금리를 낮추며, 3회 연속 인하를 단행하여 미국의 기준금리는 3.50~3.75%로 하향 조정되었다. 연준은 금리 인하의 배경으로 고용 시장의 성장 둔화와 실업률의 완만한 상승, 그리고 고용 측면의 하방 리스크 증대 등을 꼽았다. 이번 결정으로 한국(2.50%)과 미국 간의 금리 격차는 상단 기준 1.25%p로 좁혀졌다. 또한, 연준이 발표한 점도표에 따르면 2026년 말 기준금리 전망치(중간값)는 3.4%로 제시되어, 내년 중 추가 인하 폭이 제한적일 수 있음을 시사하였다.

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2025년 4분기

단위: 원/3.3 sqm, GLA

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	131,900	4.1%	50,400	3.1%	2,300	5.0% (5.0%)
GBD	130,400	6.6%	45,800	3.1%	-700	1.7% (1.7%)
YBD	112,000	4.6%	47,100	2.8%	9,600	4.1% (4.6%)
전체	127,200	5.1%	48,200	3.1%	11,200	3.7% (3.8%)

출처: 세빌스 코리아

수요와 공실률

2025년 4분기 서울 프라임 오피스

순흡수면적은 11,200 sqm로 집계되었고 평균 공실률은 3.7%로 이전 분기(3.8%)와 유사한 수준을 보였다. 권역별 순흡수면적은 CBD 2,300 sqm, GBD -700 sqm, YBD 9,600 sqm로 나타났다.

CBD 공실률은 이전 분기와 동일한 5.0%로 집계되었다. 센트로폴리스의 SK C&C(6,700 sqm)가 분당 SK-U타워로 이전하였고, 시그니처타워에서 BM&KL파트너스(2,100 sqm)와 SBI저축은행(1,400 sqm)이 퇴거하고 씨티센터타워에서도 3,400 sqm의 추가 공실이 발생하였다. 반면, 케이트윈타워에 종로구청(9,500 sqm)이, 대한상공회의소에 한화손해사정(4,300 sqm)이 각각 입주하여 CBD 전체 순흡수면적은 증가하였다.

GBD는 주요 권역 중 유일하게 수요 감소를 보였으나 감소한 면적 자체는 적어 공실률은 이전 분기와 같은 1.7%를 기록하였다. 삼성동빌딩의 현대오토에버(5,100 sqm)와 KB 라이프타워의 KB그룹 및 계열사(2,200 sqm)가 각각 증평한 반면, 강남파이낸스센터에서는 111 퍼센트가 지난 3분기에 매입한 성수 슈퍼패스트 서울숲(구 누디트 서울숲)으로 이전하며 3,900 sqm의 공실이 발생하였다. 또한, 포스코타워역삼에서 한국엠슨(2,500 sqm)이 KT&G 대치타워로, 도요타파이낸셜서비스가 CBD의 파인에비뉴B(1,500 sqm)로 이전하며 권역 전체 순흡수면적은 감소를 보였다.

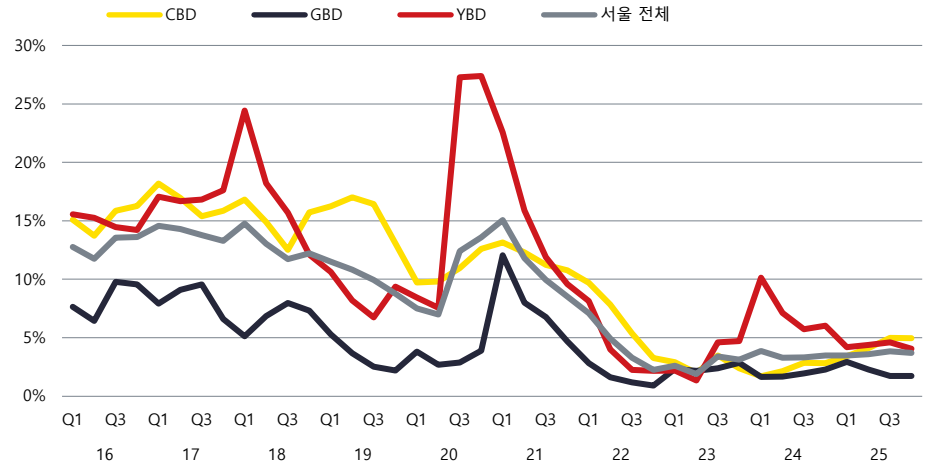
YBD 공실률은 이전 분기 대비 0.5%p 하락한 4.1%로 나타났다. Parc.1 Tower 2에서 주식회사 넥스스커뮤니티(3,400 sqm)와 Three IFC에 입주해있던 폴리미래(1,600 sqm)가 각각 CBD의 씨티센터타워 및 대한상공회의소로 이전하며 공실이 발생하였다. 반면, One IFC에 SAP코리아(6,000 sqm)와 카카오페이증권(1,300 sqm)이 입주하였으며, Parc.1 Tower 1에서는 애플(1,700 sqm)의 증평으로 YBD 공실률이 소폭 하락한 것으로 분석되었다.

임대료와 관리비

2025년 4분기 서울 프라임 오피스 평균 임대료는 127,200원/평으로 분석되었으며, 권역별로 살펴보면 CBD 131,900원/평, GBD 130,400원/평, YBD 112,000원/평으로 집계되었다.

서울 프라임 오피스 임대료는 전년 동기 대비 5.1% 인상된 것으로 분석되었으며 권역별로 CBD 4.1%, GBD 6.6%, YBD 4.6% 인상률을 보였다. GBD에서는 장기간 공실이 없던 한 개의 빌딩에서 신규임차인이 약 50% 인상된 임대료로 계약한 것으로 파악되어 전체 평균을

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



출처: 세비스 코리아

6.6% 상승시켰다

서울 프라임 오피스 평균 관리비는 48,200 원/평으로 전년 동기 대비 3.1% 인상되었으며, 권역별로 CBD와 GBD가 동일하게 3.1%, YBD는 2.8%를 기록하였다. 2023년 4분기 이후 관리비 인상률은 2~3%대를 보이며, 물가상승률을 소폭 상회하는 수준을 유지하고 있다.

전망

2025년에 이어 대기업들의 사무실 감평 및 이전 흐름은 2026년에도 지속될 전망이다. 특히 SK그룹과 LG그룹에 이어, 올해 상반기에는 하나금융그룹의 청라 본사 이전 계획에 따라 일부 조직의 이동이 예정되어 있다.

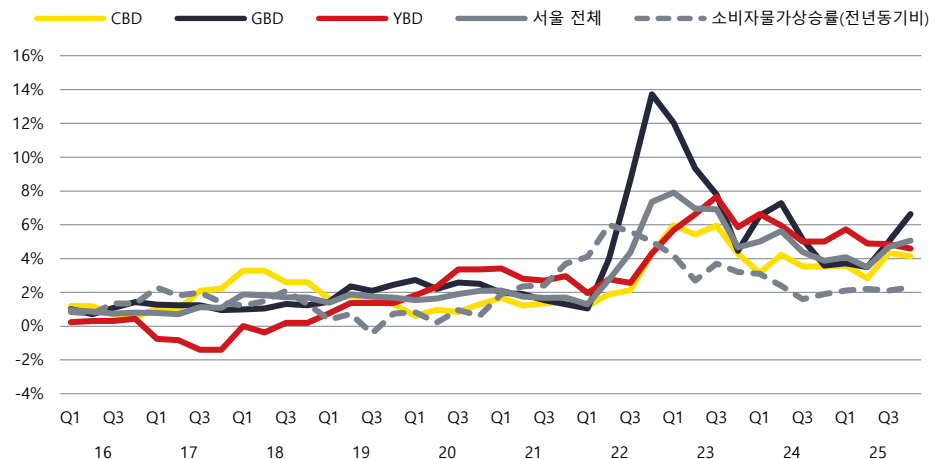
CBD에서는 파인에비뉴A와 연세재단빌딩 내 기존 임주사들이 증평할 것으로 알려져 있으나, SK그룹 계열사들의 권역 외 이전이

예정되어 있어 공실률이 소폭 상승할 것으로 예상된다. 현재 SK 계열사들은 연세재단빌딩, T타워, 센터플레이스에서 퇴거를 앞두고 있으며, 파인에비뉴B에 위치한 JT천애저축은행도 이전을 계획하고 있는 것으로 알려졌다. 또한 씨티센터타워에 본사를 둔 트랜스코스모스 코리아의 감평 등 소형 면적의 공실이 예정되어 CBD 공실률은 상승할 것으로 전망된다.

GBD에서는 포스코타워역삼과 강남파이낸스센터에서 일부 공실이 해소될 것으로 알려져 있으나, 파르나스타워의 ABB 코리아와 글라스타워의 네이처리퍼블릭이 각각 2,000 sqm의 이전 및 감평이 예정되어 공실률은 이전 분기와 유사한 수준을 유지할 것으로 보인다.

YBD의 경우, 1분기 중 대형 임차인들의 다른 권역으로의 이전이 예정되어 있다. Parc.1 Tower 2에서 GC녹십자 및 계열사(15,000

차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2016년 1분기 - 2025년 4분기



출처: 세비스 코리아

표 2: 주요 임차인 이동, 2025년 4분기

이동 후				이동 전	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	케이트윈타워	종로구청	9,500	CBD	수송동 대림사옥
	대한상공회의소	한화손해사정	4,300	마포	마포LG빌딩
	스테이트타워남산	리치몬트코리아	2,800	중평	
	서울파이낸스센터	소시에테제네랄은행	2,600	CBD	디타워
	페럼타워	동국제강 및 계열사	1,300	중평	
GBD	삼성동 오피스빌딩	현대오토에버	5,100	중평	
	KB라이프타워	KB금융 및 계열사	2,200	중평	
	SEMA Tower	과학기술인공제회	1,900	GBD	아세아타워
	교보강남타워	딜라이트룸	1,500	GBD	듀오 신논현빌딩
YBD	One IFC	SAP코리아	6,000	Others	군인공제회관
		카카오페이증권	1,300	신규	
	원센티널	우리투자증권	2,600	중평	
	Parc.1 Tower 1	애플	1,700	중평	

출처: 세비스 코리아

sqm)가 서울숲 더샵으로 이전을 완료하였고, Parc.1 Tower 1에서는 LG화학(10,000 sqm)이 마곡으로 이전할 계획으로 알려지면서 대형 공실이 발생할 것으로 예상된다. 반면 원센티널과 FKI Tower에서 대형 공실이 해소될 것으로 알려져 있어, 공실률은 이전 분기와 유사하거나 소폭 상승할 것으로 보인다.

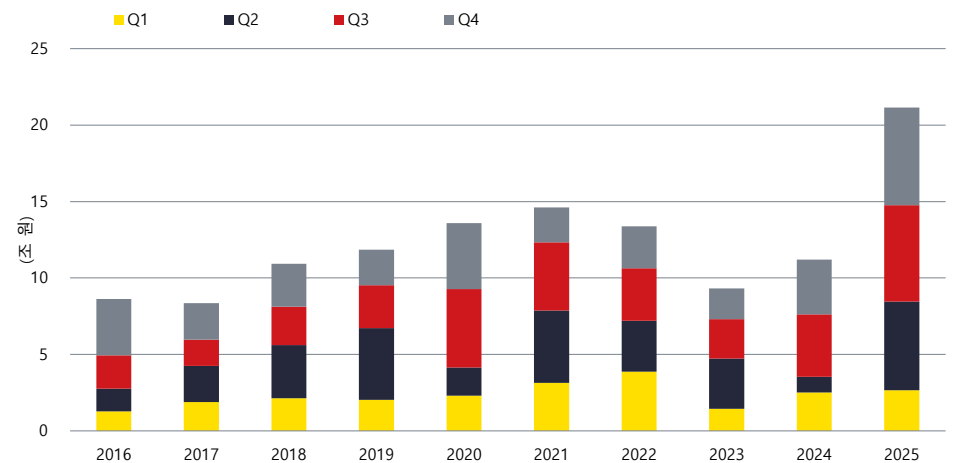
매매 및 투자시장

2025년 4분기 서울 오피스 거래 규모는 약 6.4조 원을 기록하며, 3개 분기 연속 거래 규모 5조 원을 돌파하였다. 이로써 2025년 서울 오피스 투자시장의 총 거래 규모는 약 21.1조 원으로 집계되었으며, 종전 최대 거래 규모인 2021년의 14.6조 원을 크게 웃도는 것으로 조사되었다.

4분기 CBD에서는 KB자산운용이 Share Deal로 이지스자산운용으로부터 시그니처타워를 약 1조 350억 원(3,420만 원/평)에 매입하였다. KB금융그룹 계열사와 함께 자산의 주요 임차인인 금호석유화학 등이 수익증권을 인수한 것으로 알려졌다. 해당 자산은 을지로3가역 역세권에 위치할 뿐만 아니라 물리적 스펙도 우수하여 안정적인 임대 수익이 기대되는 우량 자산으로 평가된다.

교보AIM자산운용은 코람코자산신탁이 보유하였던 센터포인트 광화문을 Share Deal 방식으로 약 4,324억 원(3,670만 원/평)에 매입하였다. 해당 자산은 전체 면적의 약 80%를 김앤장이 장기 임차중이며, 임대료 수준이 인근의 다른 자산에 비해 낮기 때문에 향후 임대차 재계약 시 임대료 상승 여력이 있는

차트 6: 프라임 오피스 거래규모, 2016년 1분기 - 2025년 4분기



출처: 세비스 코리아

것으로 알려졌다.

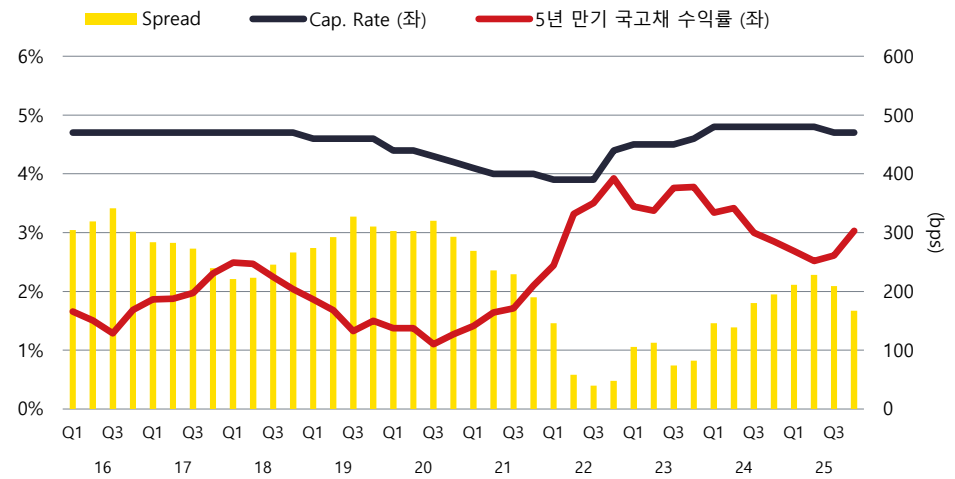
한편, 이번 분기 CBD에서는 기업들이 다양한 목적으로 거래 시장에 활발히 참여한 것으로 파악되었다. 한국컴퓨터는 서린동 알파빌딩(매도자 인트루스트투자운용)을 1,175억 원(2,873만 원/평)에, 천경해운은 KT&G 을지로타워(매도자 KT&G)를 약 1,216억 원(2,211만 원/평)에 매입하였으며 두 기업 모두 임대수익확보 목적으로 알려졌다. LG그룹에서 계열 분리된 LX그룹의 지주사인 LX홀딩스는 LG로부터 LG광화문빌딩을 5,120억 원(3,299만 원/평)에 매입하여 LX그룹 통합 사옥으로 사용할 예정으로 알려졌다. LG서울역빌딩, LG전자 양재동 캠퍼스 등지에 분산 입주하고

있던 그룹 계열사들이 해당 자산으로 이전하는 것으로 파악되었다.

홍국생명명은 신문로에 위치한 사옥을 홍국리츠운용에 7,193억 원(3,300만 원/평)에 매각하였다. 홍국리츠운용은 모기업인 태광그룹 계열사들이 출자하여 조성한 홍국코어리츠로 해당 자산을 매입하였으며, 태광그룹은 이번 거래를 통해 확보한 유동성으로 신규 사업 진출을 도모할 것으로 알려졌다.

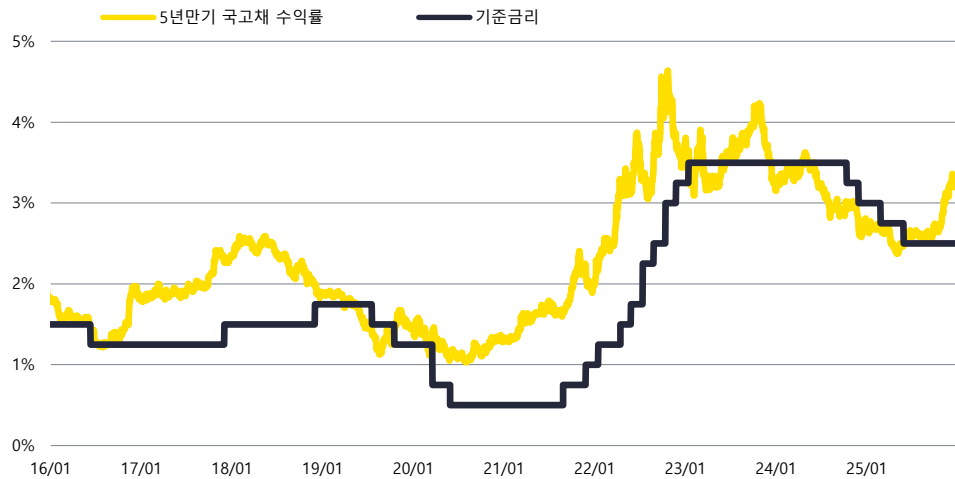
GBD에서는 한국투자부동산신탁이 교보자산신탁의 삼성동빌딩을 Share Deal 방식으로 3,507억 원(3,779만 원/평)에

차트 7: 프라임 오피스 CAP, RATE 추이, 2016년 1분기 - 2025년 4분기



출처: 세빌스 코리아, 한국은행

차트 8: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2016년 1월 - 2025년 12월



출처: 한국은행

표 3: 주요 거래사례, 2025년 4분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	구분	매매가격 (억 원)
CBD	시그니처타워	이지스자산운용	KB자산운용	Share Deal	10,346
CBD	흥국생명 신문로 사옥	흥국생명보험	흥국리츠운용	Asset Deal	7,193
CBD	LG광화문빌딩	LG	LX홀딩스	Asset Deal	5,120
CBD	센터포인트 광화문	코람코자산신탁	교보AIM자산운용	Share Deal	4,324
YBD	여의도파이낸스타워	KB자산운용	KB자산운용	Share Deal	3,567
GBD	삼성동빌딩	교보자산신탁	한국투자부동산신탁	Share Deal	3,507
GBD	AP타워	이지스자산운용	스마일게이트자산운용	Share Deal	2,567
Others	분당두산타워	코람코자산신탁	코람코자산운용	Share Deal	7,900
Others	팩토리얼 성수	이지스자산운용	교보AIM자산운용	Asset Deal	2,548

출처: 세빌스 코리아

매입하였다. 해당 자산은 24년 하반기에 인터파크, 아이마켓코리아 등의 입주자들이 이전한 후 후속 임차인을 찾는 데 어려움을 겪어 공실률이 상승하였다. 그러나 매수자인 한국투자부동산신탁이 자산에 입주하여 공실을 직접 해소하였고, 매도자인 교보자산신탁 또한 보통주 일부에 재투자하여 거래를 종결하였다.

스마일게이트자산운용은 이지스자산운용의 AP타워 및 인접 부지를 Share Deal로 3,556억 원에 매입하였다. 스마일게이트자산운용은 AP타워와 인접 부지에 대해 향후 용적률 인센티브를 받아 연면적 1만 평 이상의 프라임급 오피스를 개발할 것으로 알려졌다.

YBD에서는 여의도파이낸스타워를 KB 자산운용이 Share Deal 방식으로 거래 기준가 3,567억 원(2,700만 원/평)에 매입한 것으로 알려졌다. 신규 수익자는 KB금융그룹 계열사가 출자한 KB 블라인드펀드인 것으로 확인되었다. 해당 자산이 위치한 필지는 향후 재개발 시 용적률 상향 인센티브를 통한 오피스 신축이 가능하며, 잠재 개발 가치가 큰 자산으로 평가되고 있다.

페트라빌자산운용은 이지스자산운용이 보유했던 씨티플라자를 1,350억 원(3,000만 원/평)에 매입하였다. 매수자 페트라빌자산운용은 홍콩계 사모펀드인 PAG의 투자를 받아 이번 거래를 성사시켰다. 씨티플라자는 여의도 금융지구 중심부에 위치한 중소형 자산으로, 여의도역 초역세권이라는 장점과 더불어 향후 임대료 상승 여력이 큰 자산인 것으로 알려졌다.

성수 권역에서는 교보AIM자산운용이 이지스자산운용의 팩토리얼 성수를 약 2,548억 원(4,000만 원/평)에 매입하였다. 해당 자산은 성수 권역을 대표하는 프라임급

오피스로 CJ올리브영, 현대자동차 등 우량 임차인들이 입주하고 있으며 향후 오피스 및 리테일 임대료 상승 여력을 보유한 것으로 알려졌다.

2025년 4분기 기준, 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 명목 기준으로 4%대 중후반, 렌트프리를 감안한 실질 Cap. Rate은 4%대 초반 수준으로 전 분기와 비슷한 수준으로 추정된다. 5년 만기 국고채의 평균 수익률은 전 분기 대비 상승한 3.03%로 명목 기준의 Cap. Rate과의 Spread (Cap. Rate - 5년 만기 국고채 수익률)는 약 170bps 내외를 보이고 있다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2025년 12월 기준

		CBD	GBD	YBD	합계
A	빌딩개수	25	14	14	53
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	110,000	99,000
	평균 준공연도	2004	2005	2012	2006
B	빌딩개수	24	22	9	55
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2002	2002	1999	2001
빌딩개수 총합계		49	36	23	108
면적 총합계 (sqm)		3,450,000	2,530,000	1,980,000	7,970,000

출처: 세빌스 코리아 Research & Consultancy

1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2025년 12월 현재 CBD에 33%, GBD에 19%, YBD에 17%가 밀집되어, 전체의 약 69%가 이들 세 지역에 분포하고 있는 것으로 나타났다.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 임차인, 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 108개를 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, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이익은 5%를 일괄 적용함. (2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)

당사가 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 저작물로서 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금하며, 이를 무단 복제, 배포하는 경우 저작권법 제 136조, 제 137조에 따라 권리의 침해죄, 부정발행 등의 죄, 출처 명시 위반의 죄 등에 해당될 수 있습니다.



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the Korean property market. To view copies of our previous publications, go to www.savills.co.kr/insight-and-opinion/#Research



SAVILLS KOREA



Crystal Lee
CEO

+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr



Kookhee Han
Senior Director
Investment Advisory2
+82 2 2124 4181
khhan@savills.co.kr



KeeYoung Ha
Senior Director
Investment Advisory1
+82 2 2124 4154
KYHa@savills.co.kr



JoAnn Hong
Senior Director
Research & Consultancy
+82 2 2124 4191
jhong@savills.co.kr



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



Danny Chung
Director
Office Advisory &
Marketing
+82 2 2124 4160
bhchung@savills.co.kr