[한국 오피스]

2026년 서울 오피스 시장의 모멘텀과 리스크

부동산팀 I 2026.3

배상영 Ph.D.
Sangyoung.bae@daishin.com

Contents

Part 1.	서울 오피스 시장 현황	07
Part 2.	26년 모멘텀과 리스크	27
Part 3.	2025년 주요 거래사례	39

Summary

거래량 사상 최고치 기록한 2025년

2025년 누적 거래량은 26조원 (전년비 +79.9%) 으로 사상 최대치를 기록했다. 2026년도 오피스 투자 수급 및 투자 시장에 대한 긍정적인 시각을 갖고 있으나, 거래대금은 25년 대비 감소할 수 있을 정도로 2025년 거래대금이 컸다

2025년 1,000억원 이상의 거래를 살펴보면, 총 24.2조원 중 66.6%가 FI 투자였으며, 8.7%가 FI와 SI의 혼재 된 거래였으며 SI 거래가 약 24.7%였으며, 선매입 거래가 11.8%, 상장 리츠가 12.9%, 그 외가 41.9%로 2025년 거래는 다양한 수급의 시장 유입이 만들어낸 결과다

SI 수요가 여전한 가운데, 전통적인 기관 투자 수요가 회복 되었고, 상장리츠 또한 새로운 수급주체로 등장해 2026년에도 견조한 거래대금을 기록할 가능성이 크다.

정체된 가격, 임대시장의 둔화와 차별화

투자시장이 호황인 것과는 별개로 가격 및 가격레벨은 정체 구간 지속되고 있다. 금리 상승/인상 초기에는 강력한 임대시장을 근거로 가격레벨 방어를 해낸 구간이었다면, 2025년은 하락하는 시장금리의 추세를 근거로 임대시장 둔화에도 가격레벨을 방어한 구간이라 볼 수 있다.

다만, 금리 레벨이 기대만큼 낮아지지 않아 가격 정체는 상당기간 지속 될 수 있다.

서울 오피스의 공실률은 6.2%, 신축을 제외하면 4%대 초반으로 지표의 절대 수준은 안정적이나, 방향성은 둔화 쪽으로 가고 있다. 여의도권역을 제외한 전 권역 공실률 증가추세로, 전년대비 1.40%p, 2년 전 대비 2.37%p 공실률이 증가했다.

규모별로 살펴보면, 초대형의 경우, 신규 공급으로 8%대를 기록했으나, 신축을 제외하는 경우 3.17%이며, 대형은 3.16% 수준이나, 그러나 중형과 소형의 경우 각각 5.67%, 8.64% 수준의 공실률을 기록했다.

장기 임대료 흐름을 살펴보면 권역내 규모별 차이가 규모별 권역별 차이보다 유의미한 편차를 보여 권역/지역 내 우량 자산의 견조한 임대 흐름이 나타날 것으로 예상된다.

26년 모멘텀과 리스크

현재 서울 오피스 시장은 다양한 수급주체의 유입으로 거래는 원활한 반면, 금리 레벨 대비 가격은 부담스럽고, 임대시장은 둔화되고 있다. 또한 서울 전체의 공급/임대 현황은 안정적이나 마곡지역의 대규모 공실과 CBD 지역의 향후 5년 간의 공급에 대한 우려는 잔존한다.

2026년 서울 오피스 시장의 모멘텀은 (1) 다양한 수급 주체 유입 지속, (2) 원화 약세로 인하여 달러 환산 가격의 정체(2020년 수준), (3) 임대시장 둔화에도 특정 지역/규모 자산의 차별화 양상으로 살펴볼 수 있겠다.

이러한 영향으로 다소 가격레벨 부담이 있다 하더라도 몇 년 동안 지연된 투자의 집행(FI), 안정적인 사무공간의 확보(SI)등의 이유로 우량 자산위주의 활발한 거래는 지속 될 것으로 기대되며, 새로운 외국인 수급 또한 기대할 수 있겠다.

다만, 리스크도 확인할 필요는 있다. 서울 오피스 시장의 리스크는 (1) 매크로 이슈와 (2) 마곡 공실과 CBD 공급 물량이다.

이미 예상보다 높은 금리 수준에 지정학적 이슈-유가-물가-금리의 흐름변화가 나타난다면, Cap Rate 스프레드 여력이 크지 않은 서울 오피스 시장의 위협이 될 수 있다. 또한, 마곡 입주장은 끝이 아니라 진행중이며, CBD에 집중되어 있는 공급 예정물량은 서울 전반에 영향을 끼칠 수도 있는 요인으로 생각된다.

서울 오피스 투자시장 거래 지속 기대되나, 리스크 요인 대비 필요

2026년 서울 오피스 시장은 가격은 강보합세, 임대지표는 둔화, 거래는 지속적으로 원활할 것으로 기대된다.

임대 시장 둔화와 향후 예상되는 CBD 공급 물량은 투자자들의 고민을 깊어지게 만들 것이나, 금리 인상 이후 지연된 투자와 새로운 수급은 우량 지역/자산에 대한 선호도를 높일 것으로 예상된다. 또한, 현재 가격레벨에 모멘텀 요인과 리스크 요인이 얼마나 반영되어 있는가에 대한 고민이 필요하며, 예상치 못한 외부요인에 대해 대응 가능한 구조설정이 필요한 시점이다.

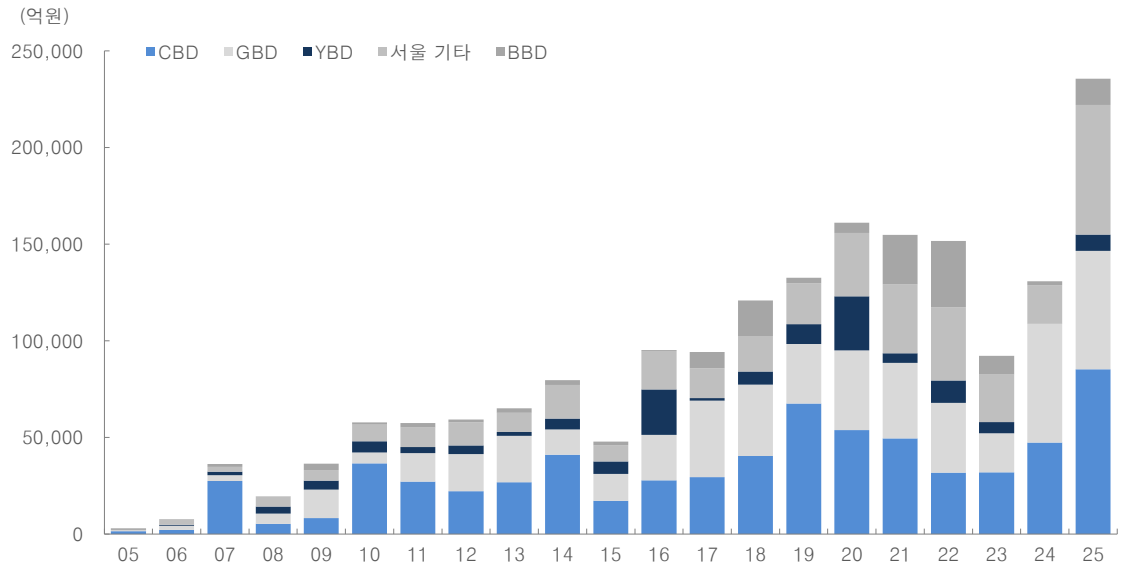
Part1.
서울 오피스 시장 현황

[거래대금] 거래량 사상 최고치 기록한 2025년

26조원으로 2023~2024년 2년 합산 거래대금을 상회한 2026년 거래대금

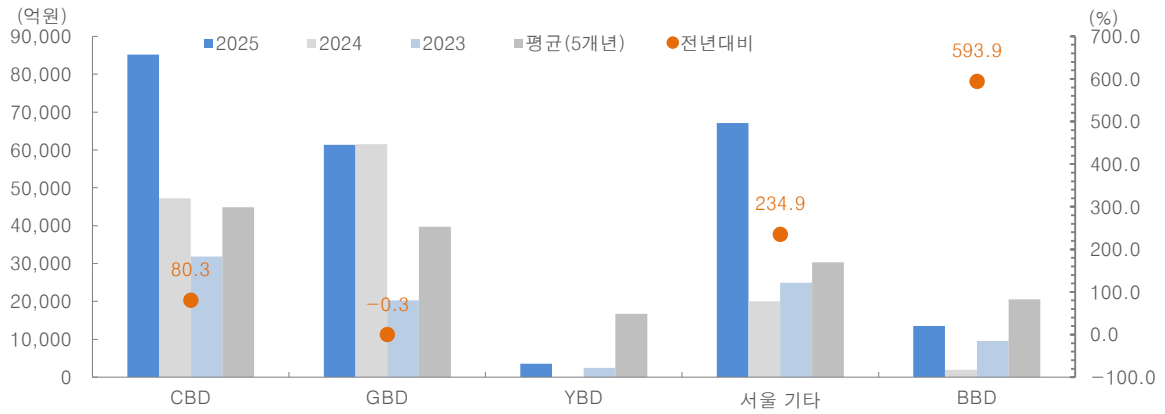
- 서울권역 오피스의 2025년 누적 거래량은 26조원으로 사상 최대치를 기록(전년대비 +79.9%)
- 과거 사상 최대치는 2020년 16.1조원 수준이었으며, 2023년 미국 발 고금리 쇼크로 10조원을 하회하였고, 2024년에는 14.5조원 수준
- 2026년도 오피스 투자 수급 및 투자 시장에 대한 긍정적인 시각을 갖고 있으나, 거래 대금 기준으로는 2025년 대비 낮아질 수 있을 정도의 거래대금이라 판단
- 기저 거래가 낮았던 분당 판교권역(1.36조원)과 마곡 대형 자산 거래로 서울 기타권역의 거래(6.7조원)가 각각 전년대비 +234.9%, +593.9% 증가
- 분당 판교권역은 21년 2.55조원, 22년 3.41조원을 기록한바 있으나, 서울 기타권역은 기존 최고 기록인 2022년 3.8조원을 3조원 가량 상회하는 거래 비중. 마곡 거래를 고려하더라도 사상 최고 수준
- CBD 권역 또한 8.51조원으로 사상 최대치를 기록하였으며, GBD의 경우 2024년과 비슷한 수준
- 거래대금이 증가했기에 거래건수와 거래면적도 크게 증가하여, 거래면적(92만)은 사상 최고치를 기록 했으나 거래건수는 2022년과 유사한 수준인 95건으로 대형 면적 거래위주로의 성장
- 건당 가격은 2,742억원으로 지난해(1,931억원)와 과거 최고치(23년 2,112억원) 보다 크게 증가하였으나, 건당 평균 단위당 가격은 2,822만원으로 지난해(2,825만원) 대비 소폭 감소

서울 오피스 거래량 연간 추이



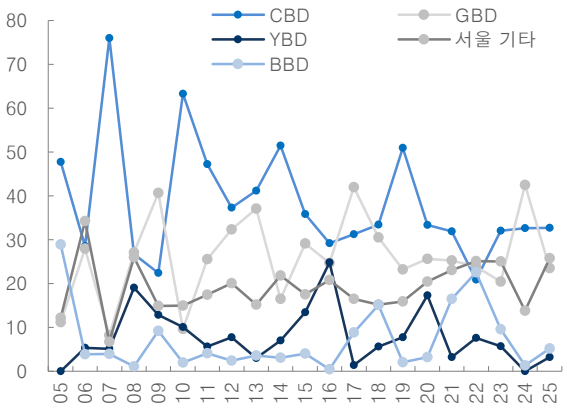
주 : 2025년은 3분기 누적액
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울권역 동기(YTD) 누적 거래대금 및 전년 대비 증가율



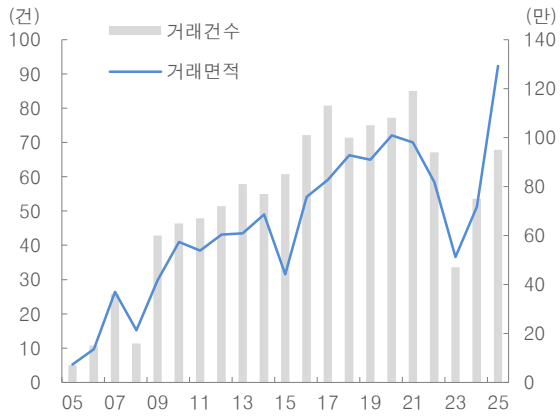
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 거래비중(거래액 기준)



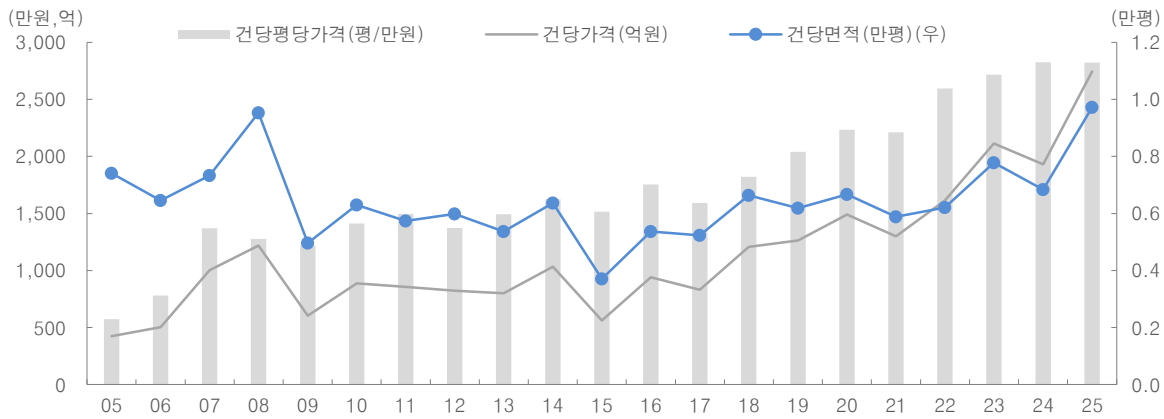
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역 오피스 거래 건/면적 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역 오피스 건당 평당가격/가격/면적 연간 추이



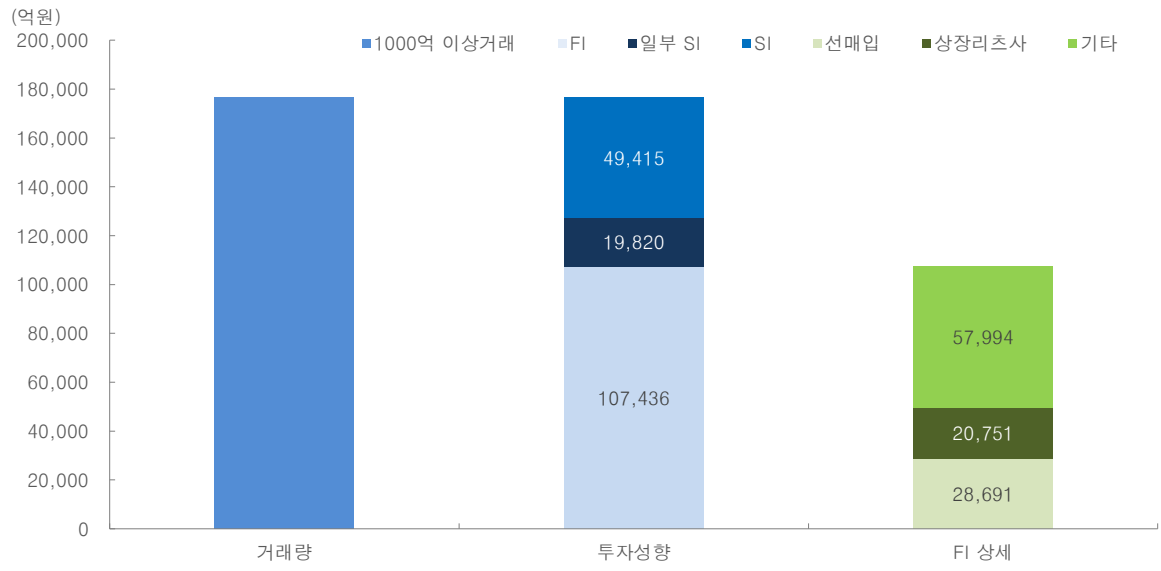
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[거래특징] 다양한 수급이 들어온 2025년

서울권역 오피스 거래대금 약 26조원, 다양한 수급이 만들어낸 결과

- 서울권역 오피스 거래대금은 약 26조원을 기록. 이는 지난 2년(23-24년) 간의 거래량을 합친 수준이고, 가장 큰 거래대금을 기록했던 2020년을 상회
- 2025년 1,000억원 이상의 거래를 살펴보면, 총 24.2조원 중 66.6%가 FI 투자였으며, 8.7%가 FI와 SI의 혼재 된 거래였으며 SI 거래가 약 24.7%
- 또한, FI를 세부 사항은 선매입 거래가 11.8%, 상장 리츠가 12.9%, 그 외가 41.9%
- 선매입거래를 제외한다 하더라도 22조원을 상회하는 수준이었으며, 상장 리츠는 언제든지 주식-실물 시장 간의 자금유치 격차가 나타난다면 국내 상업용 시장의 주체로 활동할 것으로 기대
- 선매입 거래를 제외한다면 FI 거래가 1분기부터 추세적으로 증가하여 3분기에는 4조원을 상회하면서 2025년 거래를 호황장으로 견인
- 금리 인상/상승 이후 다소 주춤했던 기관투자자들이 자금을 할당하고 시장 거래로 이어지는 것으로 보이나, 4분기 다소 큰 자금유입은 기관 투자자의 블라인드 펀드를 예상보다 빠르게 소진되는 결과로 이어질 수 있고 이는 2027년 거래대금에 영향을 미칠 것으로 예상

2025년 1,000억원 이상 거래의 투자 내용



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

2025년 서울권역 주요 거래

권역	건물명	주소	거래금액 (억원)	연면적 ()	면적당가격 (만원/)	Cap Rate(%)	투자 유형	거래목적
서울 기타	원그로브(CP4)	서울 강서구 마곡동 769	23,350	140,119	-	-	FI	NPS 선매입
BBD	판교 테크원	경기도 성남시 분당구 백현동 534	19,820	59,664	3,322	4.17%	FI SI	카카오뱅크 사옥 목적으로 일부 투자
CBD	시그니쳐타워	서울특별시 중구 수표동 99	10,346	30,249	3,420	4.88%	FI	FI 거래
GBD	SI타워	서울특별시 강남구 역삼동 679-4	8,971	20,026	4,480	3.67%	FI	FI 거래
서울 기타	타워730	서울특별시 송파구 신천동 7-30	8,694	24,420	3,560	3.38%	FI	FI 거래
BBD	분당 두산타워	경기도 성남시 분당구 정자동 161	7,900	38,887	2,032	4.08%	FI	
CBD	흥국생명빌딩	서울특별시 종로구 신문로 1가 226	7,193	21,796	3,300	4.11%	FI	상장리츠목적
서울 기타	KDB생명타워	서울특별시 용산구 동자동 45	6,744	24,840	2,715	3.73%	SI	사옥목적
CBD	대신343(대신파이낸스센터)	서울 중구 저동1가 114	6,620	16,144	4,101	4.11%	FI	상장리츠운용사
CBD	CJ제일제당센터	서울특별시 중구 쌍림동 292	6,565	24,317	2,700	-	SI	CJ제일제당 사옥목적
CBD	페럼타워	서울특별시 중구 수하동 66	6,451	16,848	3,829	3.92%	SI	사옥목적 (유동화 후 재매입)
CBD	남산스퀘어	서울 중구 충무로3가 60-1	5,805	22,764	2,550	5.68%	FI	FI 거래
CBD	퍼시픽타워	서울특별시 중구 서소문동 135	5,740	17,999	3,189	4.72%	FI	FI 거래
CBD	크레센도	서울특별시 종로구 신문로 1가 57	5,567	16,538	3,366	3.69%	FI	FI 거래
서울 기타	르웨스트시티타워 A, B동(CP1)	서울 강서구 마곡동 767	5,341	29,730	-	-	FI	KT에스테이트 선매입
CBD	수송스퀘어	서울특별시 종로구 수송동 83-1	5,225	15,235	3,430	3.88%	FI	상장리츠운용사
CBD	LG광화문빌딩	서울특별시 종로구 신문로 2가 92	5,120	15,522	3,299	3.67%	SI	LX그룹 사옥용
GBD	BNK디지털타워	서울특별시 서초구 서초동 1321-11	4,578	11,248	4,070	3.90%	FI	상장리츠운용사
CBD	현대그룹빌딩	서울특별시 종로구 연지동 1-7	4,500	15,874	2,835	3.64%	FI	유동성확보 목적 매도, FI거래
GBD	NC타워1	서울특별시 강남구 삼성동 158-16	4,435	9,351	4,743	3.10%	FI	사옥이전
BBD	SK 판교캠퍼스 A	경기도 성남시 분당구 삼동 611	4,328	20,275	2,135	-	FI	상장리츠운용사
CBD	센터포인트 광화문	서울특별시 종로구 도렴동 65	4,324	11,781	3,670	4.37%	FI	
서울 기타	지밸리비즈플라자	서울 구로구 구로동 188-25	4,160	29,234	-	-	FI	(GIC, 쉐어딜) FI거래

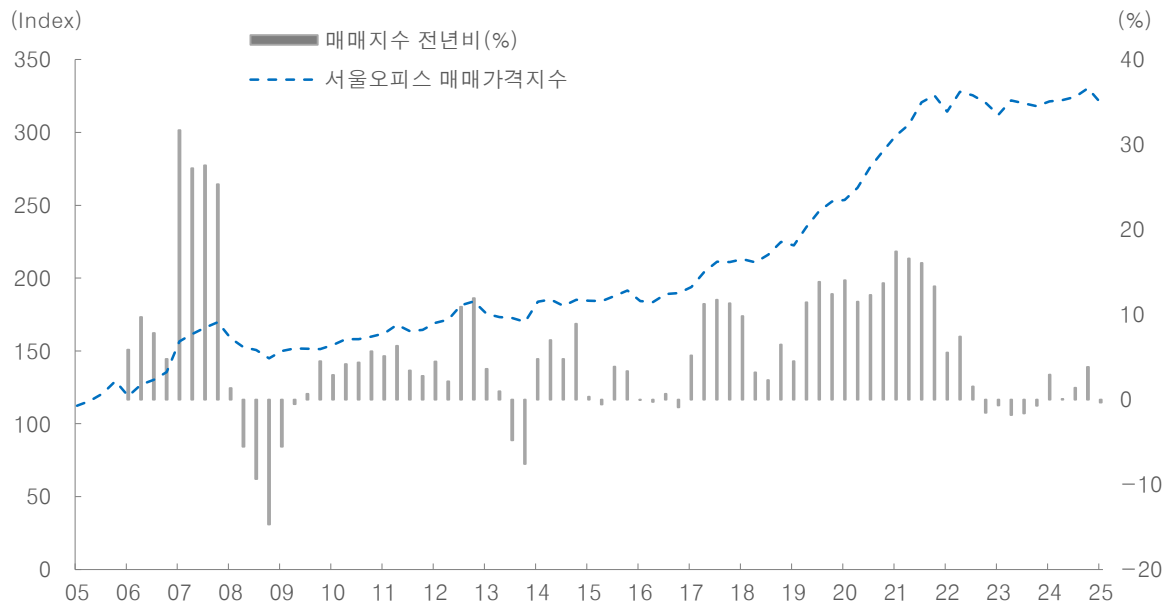
자료: 알스퀘어, SPI, JLL, CBRE, 언론사, 대신증권 Research Center

[가격 및 가격레벨] 낮지 않은 가격레벨, 정체하는 가격

Index도 Cap Rate도 정체하는 와중에 상승하는 금리

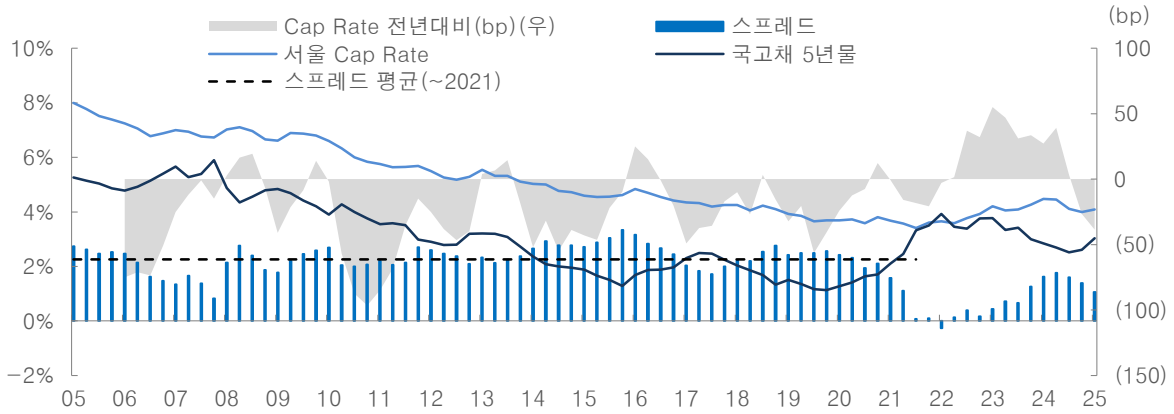
- 투자시장이 호황인 것과는 별개로 가격 및 가격레벨은 정체 구간 지속
- 금리 상승/인상 초기에는 강력한 임대시장을 근거로 가격레벨 방어를 해낸 구간이었다면, 2025년은 하락하는 시장금리의 추세를 근거로 임대시장 둔화에도 가격레벨을 방어한 구간이라 볼 수 있음
- 작년 2~3분기 까지만 하더라도 기준금리의 추가 인하와 함께 오피스 선순위 대출 금리 레벨을 3% 중반까지 기대했으나, 현 시점에서는 실질적인 기준금리 인하 사이클의 종료와 시장 금리 반등이라는 반대 상황이 전개
- 금리 추이를 예단 할 수 없지만, 시장 참여자들은 기준금리 인하 종료-시장금리 상승-오피스 선순위 대출 금리 상승으로 인한 수익률 저하를 이미 마주한 상황
- 현 시점에서 금리의 재상승은 우호적인 수급 상황이라 하더라도 투자자들에게 부담스러운 요인으로 작용할 수 밖에 없는데 이는 역사적 평균 스프레드에 도달하지 않은 상황에서 스프레드를 금리 하락에 대한 기대감으로 선제적으로 스프레드를 축소 해 나가는 과정 중에 금리 반등이 나타났기 때문
- 또한, 최근 상승한 금리 레벨이 유지되거나 추가적인 상승이 나타난다면 하반기 투자시장의 주요 키워드가 다시 '금리'와 '가격레벨'이 될 수 있음

서울 오피스 매매가격 지수 추이



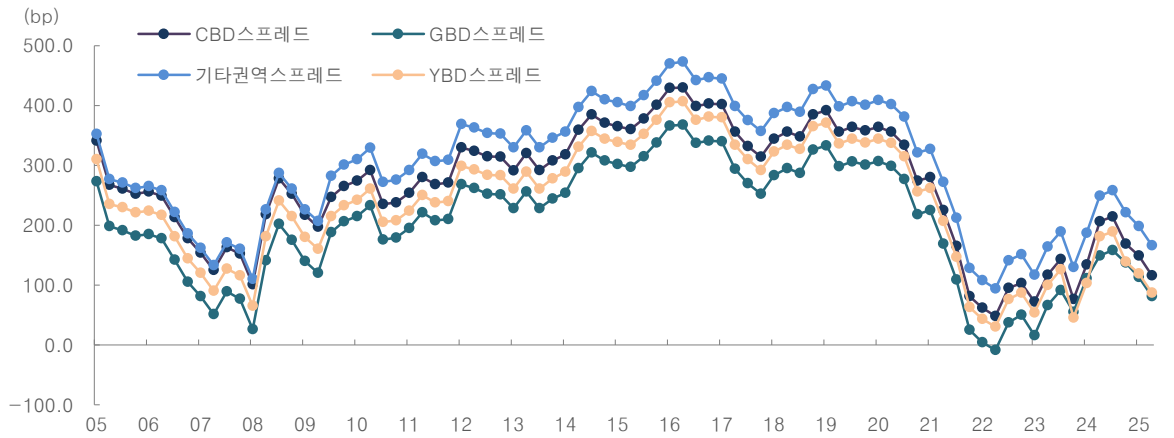
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 Cap Rate 및 금리/ 스프레드 추이



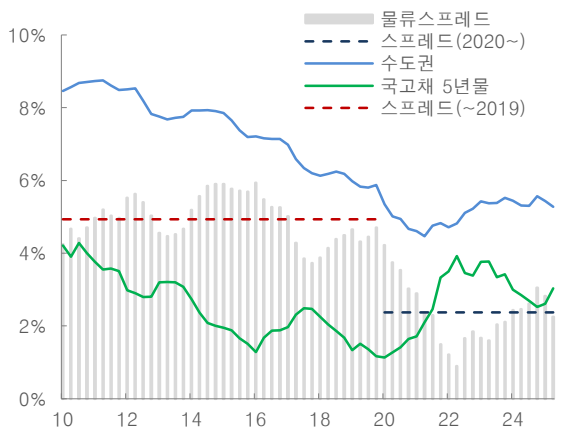
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역별 오피스 Cap Rate 스프레드 추이



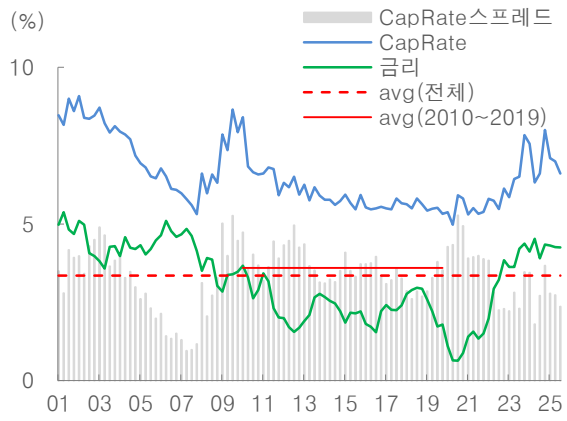
자료: Quanitwise, 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류 오피스 Cap Rate 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

미국 CBD 오피스 Cap Rate 추이



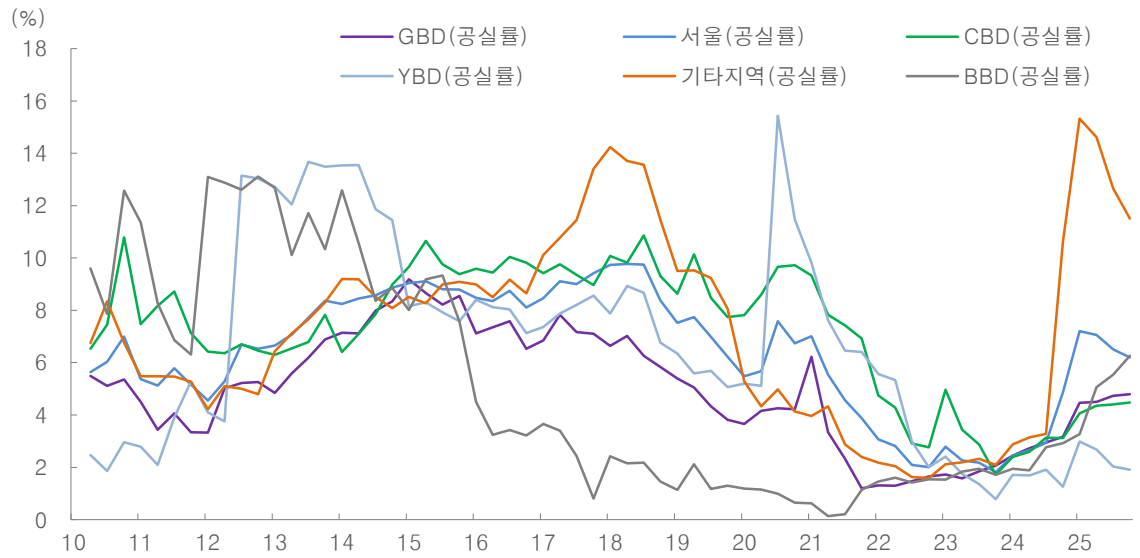
자료: RCA, Bloomberg, 대신증권 Research Center

[공실률] 숫자는 안정적, 문제는 방향성

서울 오피스 공실률 6.2% 기록, 신축 제외하면 약 4.15%로 안정적

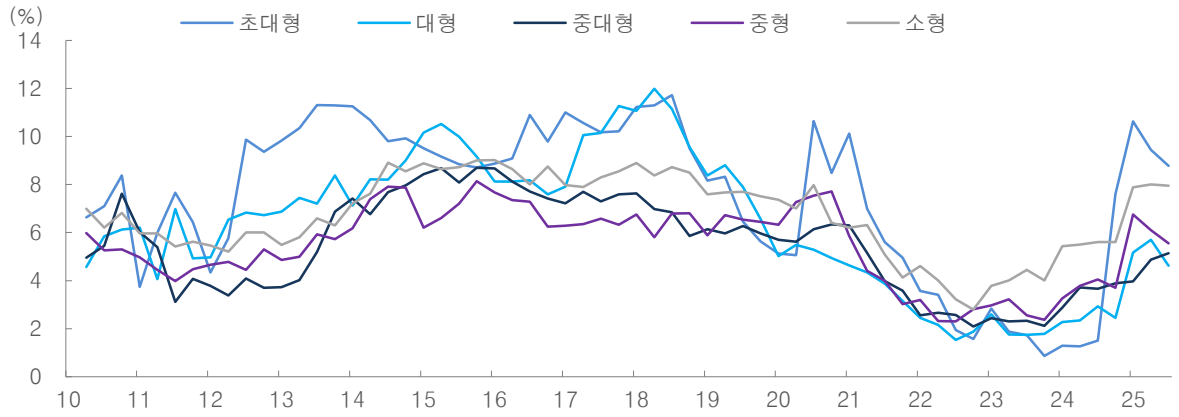
- 서울 오피스의 공실률은 6.2%, 신축을 제외하면 4%대 초반으로 지표의 절대 수준은 안정적
- 여의도권역을 제외한 전 권역 공실률 증가추세, 여의도는 정체 수준이며, 기타지역 신규 공급으로 인한 공실은 해소과정
- 다만, 전분기 대비 소폭 감소하긴 했으나, 전년대비 1.40%p, 2년전 대비 2.37%p 공실률이 증가하는 추세는 우려할만한 요인이며, 이러한 점이 향후 공급 예정 물량과 함께 투자시장에 반영
- 규모별로 살펴보면, 규모별 영향요인에 다소 다른 차이가 나타나는데 초대형의 경우 공실률이 8.57%에 달하는 반면, 신축을 제외하는 경우 3.17%로 크게 낮아져 초대형 공급의 영향으로 공실증가가 나타났다고 해석이 가능하며, 이는 대형자산(공실률 3.40%, 신축제외 공실률 3.16%)의 경우도 유사
- 그러나 중형과 소형의 경우 각각 5.67%, 8.64% 수준의 공실률을 기록하고 있으며, 신축을 제외하는 경우에도 유사한 수준이며, 중대형의 경우 최근 1년간 1.20%p, 2년간 2.78%p 증가했고, 중형은 1.78%p, 2년간 2.99%p, 소형은 1년간 3.22%p, 2년간 4.02%p 증가
- 이는 소규모 자산의 경우 수요단의 이슈가 생겼음을 시사하며, 서울권역 시장 전반의 공실 증가가 규모별 다른 요인이 작용하고 있음을 시사
- 기관투자자 및 SI가 참여하는 투자 시장은 중대형 이상으로 구성되어 있어 중형/소형 자산의 공실 증가보다는 신규 공급이 중단기(3~4년) 변수로 생각되나 중형/소형 자산의 수요 감소가 시사하는 것이 무엇인지는 고민할 필요가 있다 판단

서울 오피스 지역별 공실률 추이(신축포함)



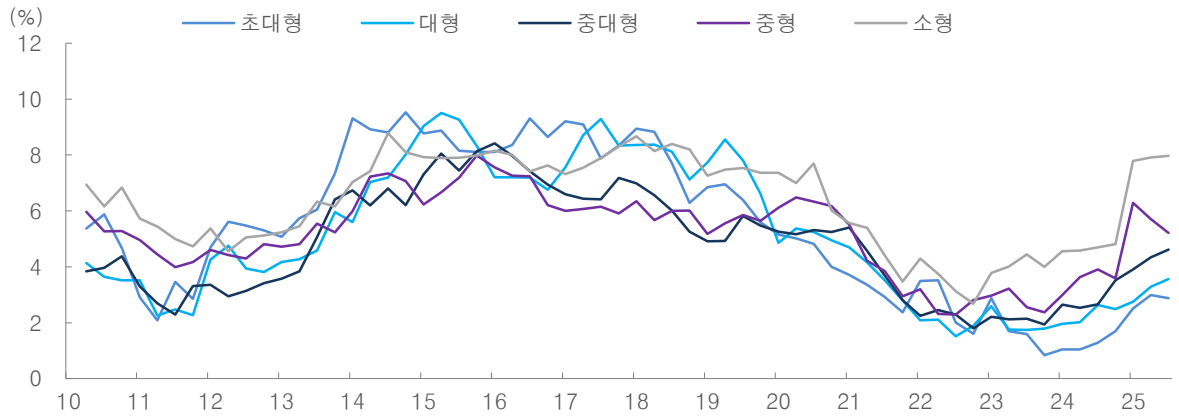
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



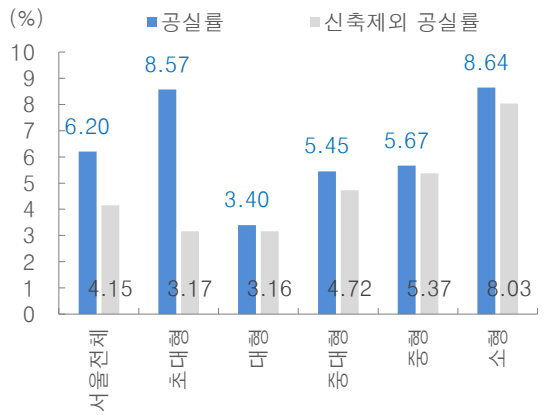
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 추이(신축 제외)



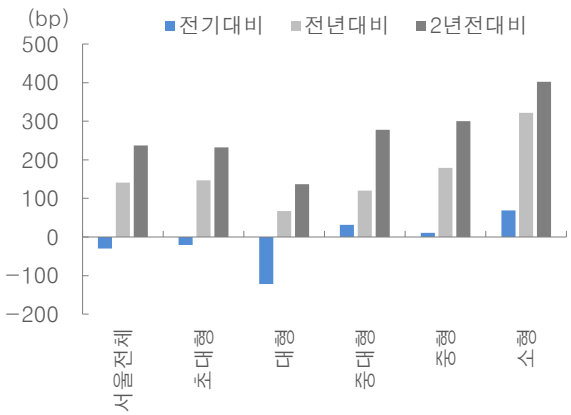
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 증감



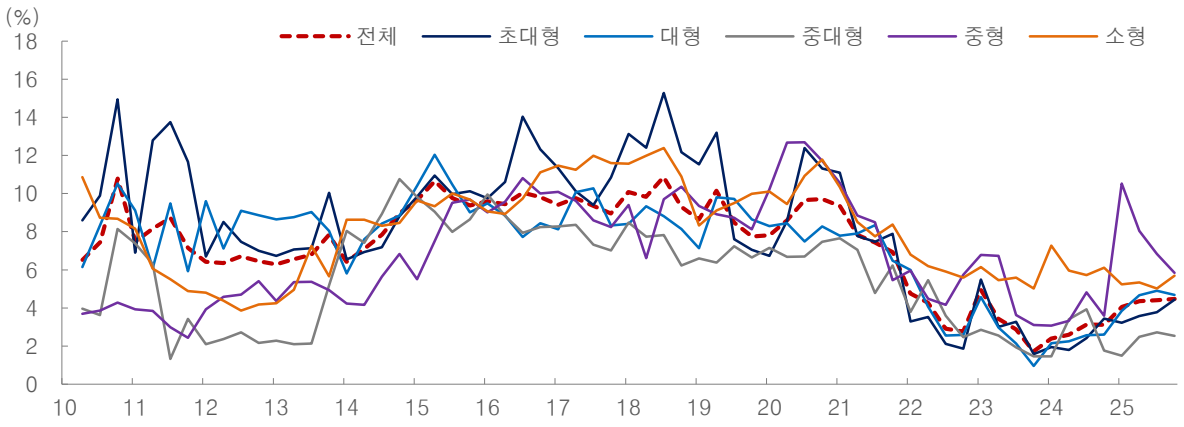
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : CBD] 대형 자산 중심으로 증가 추세

CBD 전체 공실률 4.47%로 추세적으로 증가

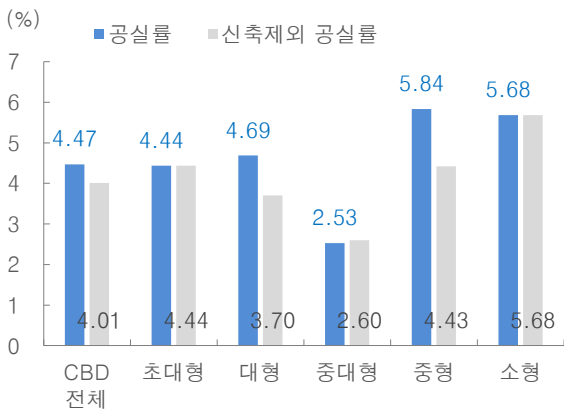
- CBD 오피스의 공실률은 4.47%, 신축을 제외하면 4.01%로 지표의 절대 수준은 안정적이나, 향후 CBD 중심의 공급물량이 시장의 우려로 작용
- 규모별로 살펴보면 중대형 공실률이 2.53% 수준으로 가장 낮았고, 초대형, 대형은 4%대 중후반 수준의 공실률을 기록했고, 중형 소형은 5%를 상회하는 공실률을 기록
- 규모별로 공실률 추이는 초대형~대형 자산의 공실률이 전년대비 1%p 내외 증가하면서 서울 전체 트렌드와 유사하게 나타났으나, 중대형~소형 공실률은 1%p이하의 공실률 상승을 기록. 서울 전체 및 타 지역의 소형 자산의 공실증가가 크게 나타나는 것과는 대조적
- 현황은 중대형> 대형,초대형> 중형,소형 순으로 견조하나, 흐름은 중형, 소형이 안정적

CBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



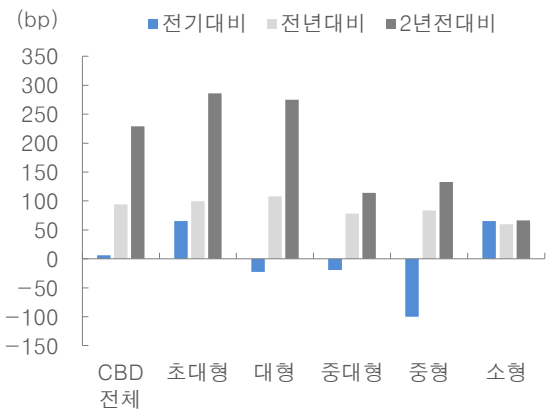
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 오피스 규모별 공실률 증감



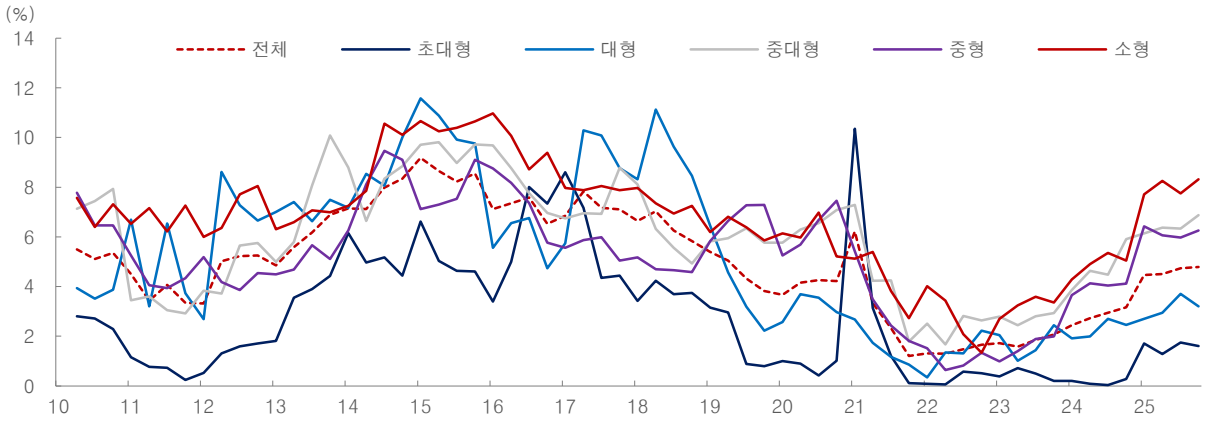
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : GBD] 교과서에 나올법한 전형적인 양극화 시장

GBD 공실률 4.79%로 증가추세, 양극화의 표본

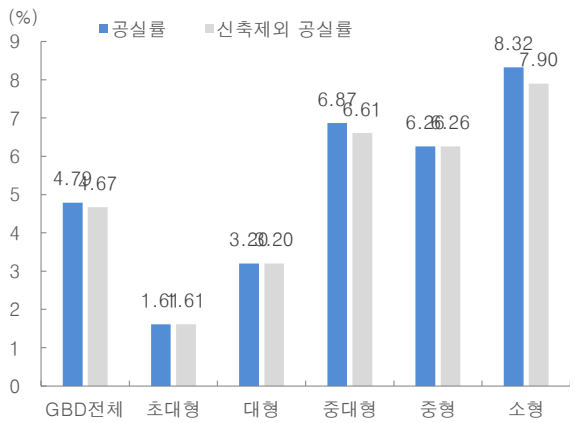
- GBD권역 공실률은 4.79% 수준, 2년 전 대비 약 2.7%p, 전년 대비 1.7%p 공실증가 추세. 역설적으로 2년 전 GDB 임대시장이 얼마나 뜨거웠는가를 알 수 있는 지표
- 규모별로 살펴보면 전형적인 양극화 장세로 초대형 공실률은 1.61%, 대형은 3.2%, 중대형 6.87%, 중형 6.26%, 소형 8.32%로 거거익선 흐름이 나타나고 있음
- 현황 뿐 아니라 추세 또한 초대형은 2년전 대비 공실률이 약 140bp 증가 했으나 소형은 454bp 증가하여 현황과 흐름 모두 거거익선 장세
- 향후 5년간 35만 수준의 공급이 예정 되어 있긴 하나, 대형 이상 자산이 많지 않고 수서지구 같은 지역을 제외하면 2030년 전후가 되어서야 GBD내 주요지역의 대형 이상의 공급을 기대해 볼 수 있는 상황으로 이러한 흐름은 지속 될 가능성이 크나, 임대료의 레벨을 감내할 수 있는가는 변수

GBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



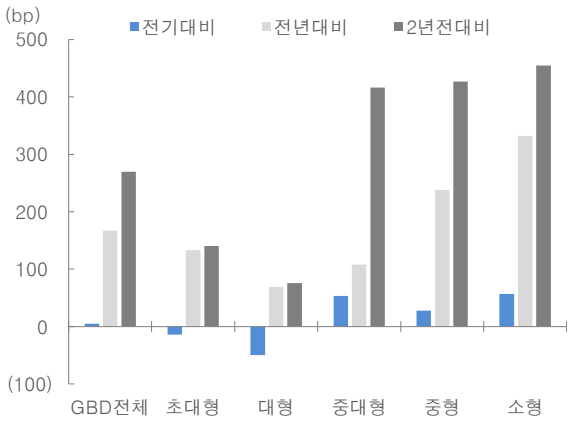
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 오피스 규모별 공실률 증감



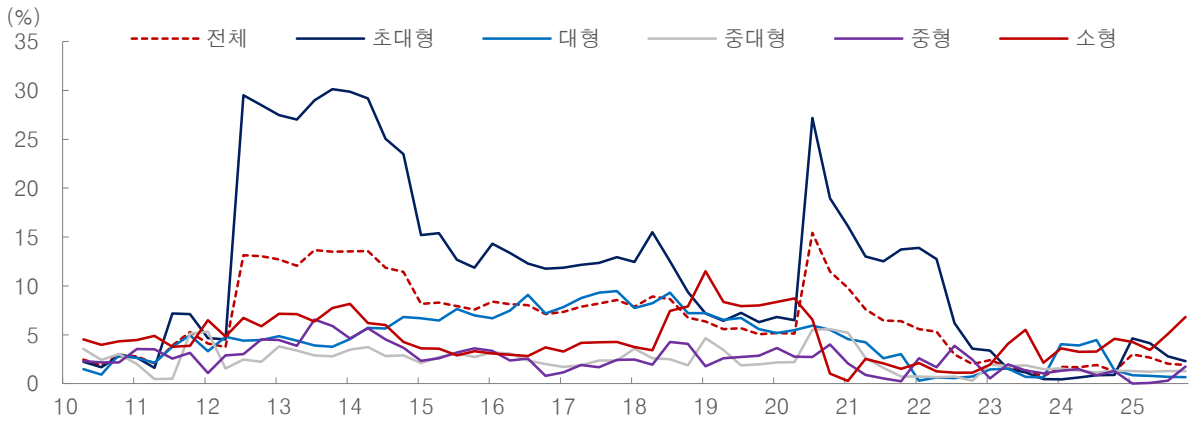
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : YBD] 2년 전 강남 보는듯한 강건함

YBD 전체 공실률 1.91%로 상대적으로 가장 강건한 흐름

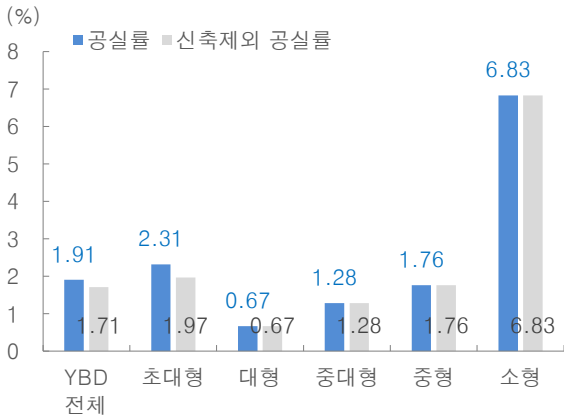
- YBD권역 공실률은 1.91% 수준이며, 신축을 제외하면 1.71%로 자연 공실률을 크게 하회하는 상황이며, 1년 전 대비 공실률이 소폭 감소 , 2년 전 대비 소폭 증가에 그쳐 최근 서울권역 공실 증가와 상이한 견조한 흐름을 보이고 있음
- 규모별로 살펴보면 소형을 제외 하고는 낮은 수준으로 초대형 2.31%(신축 제외 시 1.97%), 대형 0.67%, 중대형 1.28%, 중형 1.76% 수준으로 1-2년 전의 GBD권역의 분위기와 유사
- 공급예정물량도 많지 않고, 내년까지 신규 공급이 없는 상황이며, 마곡 공급의 영향도 현재까지는 제한적이어서 투자시장의 관심으로도 이어지는 상황

YBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



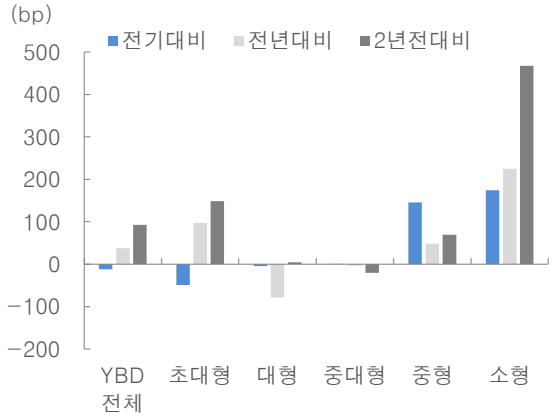
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 오피스 규모별 공실률 증감



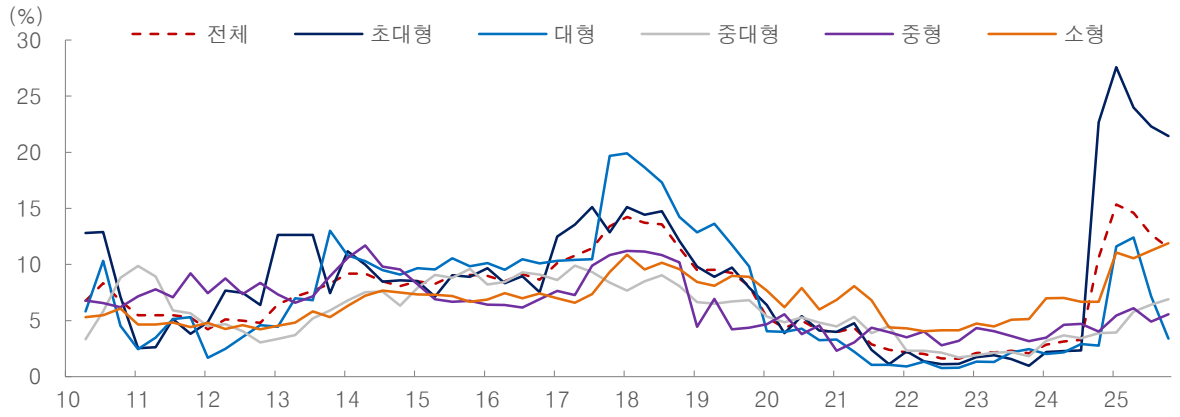
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : 기타권역] 큰 공급으로 인한 착시 효과 덜어내면 평균 수준

기타권역 전체 공실률 11.50%이나 신축 제외 시 4.90%,

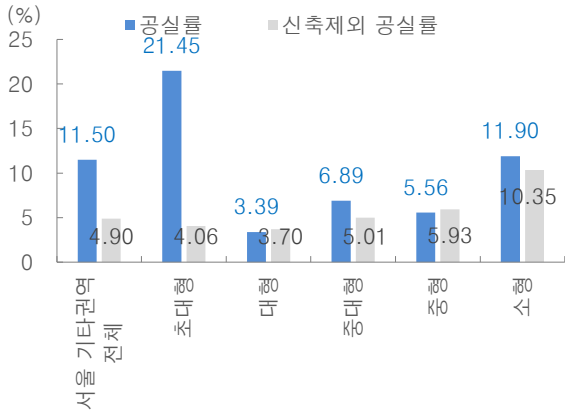
- 기타권역의 공실률은 11.50%이며, 초대형의 경우 21.45%로 수치만 보면 상당히 높은 수준이나 신축을 제외하는 경우 기타권역 전체가 4.90%, 초대형의 경우 4.06%로 마곡지역 초대형 자산의 신규 공급이 시장 지표 전반에 영향을 미치는 상황
- 대형 3.39%, 신축 제외시 3.70%이며 중대형 6.89%, 신축 제외 시 5.01%, 중형 5.56% 신축 제외시 5.93% 수준으로 마곡 대형 공급 효과를 덜어내면 규모별 공실률이 평균 수준이라 판단. 다만, 서울 기타권역의 소형 공실률은 11.90%로 상당히 높은 상황
- 소형의 경우 1년 전 대비 5.2%p가 증가해 증가 속도 또한 상당히 큰 상황
- 마곡 영향이 제한적인 지역이나 지역내 트로피 자산의 경우 안정적인 흐름 기대

서울 기타권역 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



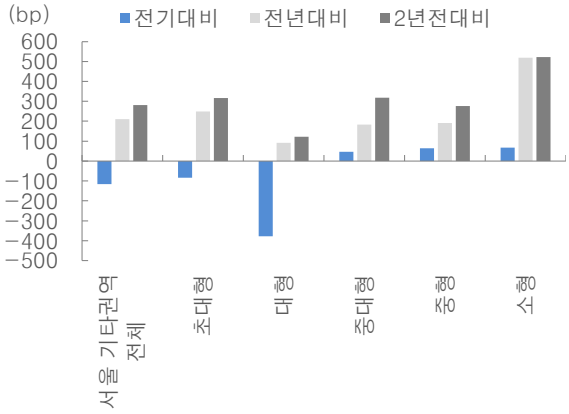
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 기타권역 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울기타권역 오피스 규모별 공실률 증감



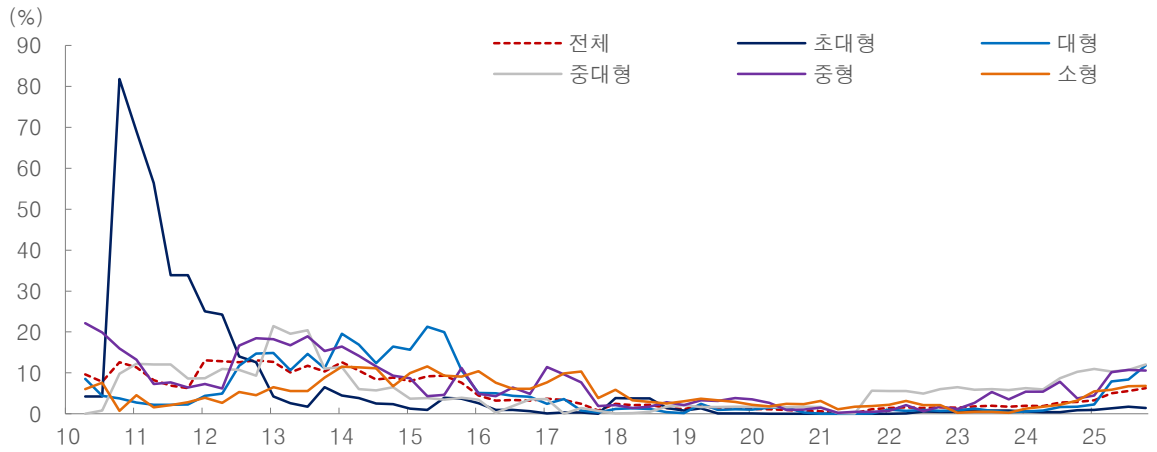
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : BBD] 초대형 제외하고는 빠르게 증가한 공실률

BBD권역 전체 공실률 6.26%, 규모별 상하단이 8.6배(1.40%~12.05%)

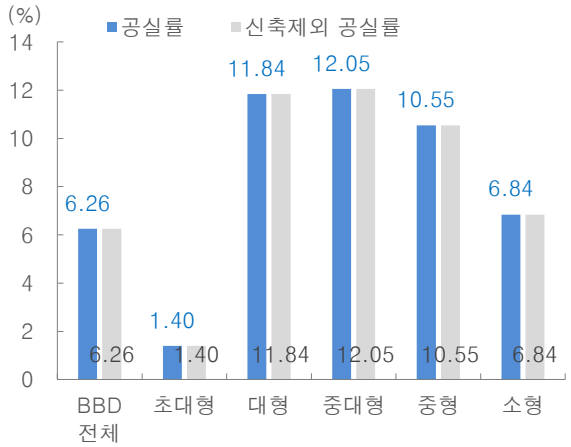
- BBD권역의 공실률은 6.26%이나 초대형 1.40% 를 제외하고는 대형 11.84%, 중대형 12.05%, 중형 10.55%, 소형 6.84%를 기록
- 초대형을 제외하고는 증가 추세가 크게 나타나는데 초대형은 +0.51%p, 대형은 2년 전 대비 10.06%p, 중대형은 1.78%p, 중형은 6.76%p, 소형은 3.62%p 증가
- 제2판교 테크노밸리의 입주, 임대만기로 인한 초대형/대형 자산의 테넌트 교체중 대형 자산 선호도 증가 등의 결과로 판단

BBD권역 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



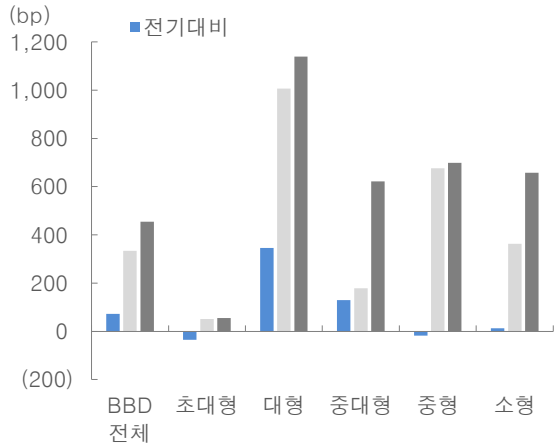
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD권역 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD권역 오피스 규모별 공실률 증감



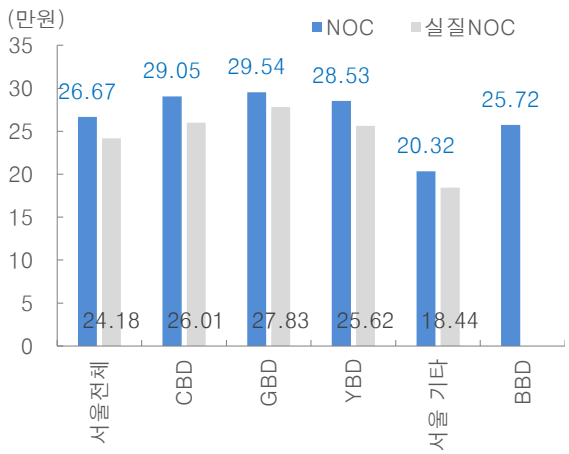
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[임대료] 상승률 둔화국면, 실질 NOC 하락하는 지역도

유례 없이 빠르게 올랐던 임대료, 공실률 증가와 함께 정체

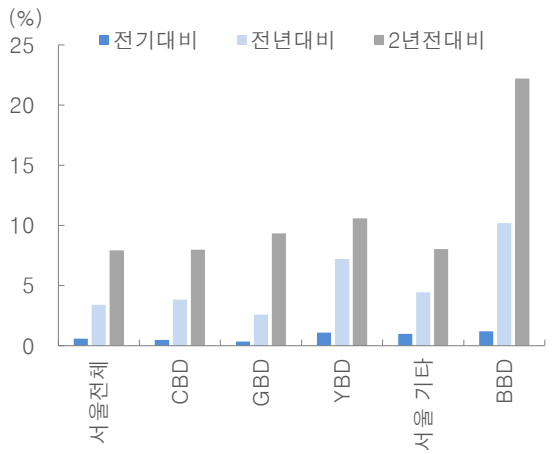
- 서울 NOC는 평균 26.67만원/평 을 기록하며 전년 대비 +3.41%, 2년 전 대비 +7.94% 증가했으나, 실질 NOC는 평균 24.18 만원/평 전년 대비 -1.71%, 2년 전 대비 -1.16% 감소하는 양상
- 2023년 말 서울 전체 0.17개월에 불과 했던 렌트 프리가 1.6개월 수준으로 증가하면서 명목 임대료는 증가세에 있으나 실질 임대료가 소폭 감소
- CBD권역은 NOC 29.05만원/평 (yoy +3.83%, 2yoy +7.99%)이며, 실질 NOC는 26.01만원/평 (yoy -0.93%, 2yoy -1.17%)을 기록하였으며, 규모별 NOC로 살펴보면 소형 자산의 상승률이 전년 대비 +1.94%에 불과
- GBD권역은 NOC 29.54만원/평(yoy +2.59%, 2yoy +9.35%)이며, 실질 NOC는 27.83만원/평 (yoy -0.48%, 2yoy +3.02%)을 기록
- YBD권역은 NOC 28.53만원/평(yoy +7.22%, 2yoy +10.58%)이며, 실질 NOC는 25.62만원/평 (yoy +1.78%, 2yoy +3.29%)을 기록하며, 실질 NOC도 전년대비, 2년 동기 대비 상승, 이는 공실률 추이에서도 확인 가능
- 기타권역은 NOC 20.32만원/평(yoy +4.44%, 2yoy +8.04%)이며, 실질 NOC는 18.44만원/평 (yoy -0.67%, 2yoy -0.95%)을 기록
- BBD권역은 NOC 25.72만원/평(yoy +10.19%, 2yoy +22.21%)을 기록하였으며, 규모별 NOC를 살펴보면 중대형 자산의 전년대비 하락폭이 가장 크게 나타남

권역별 NOC 및 실질 NOC



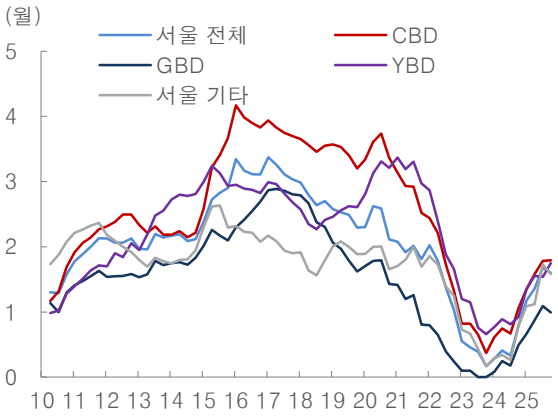
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 NOC 증감



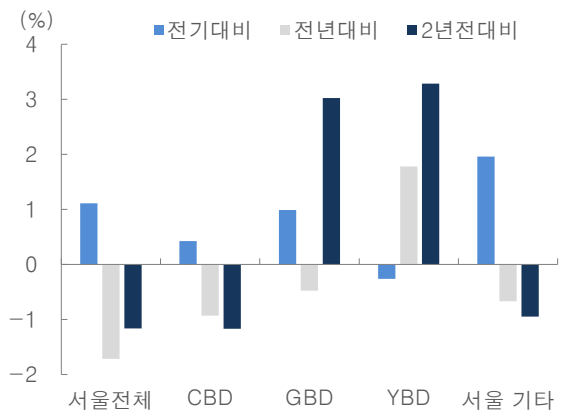
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 렌트 프리 추정치 추이



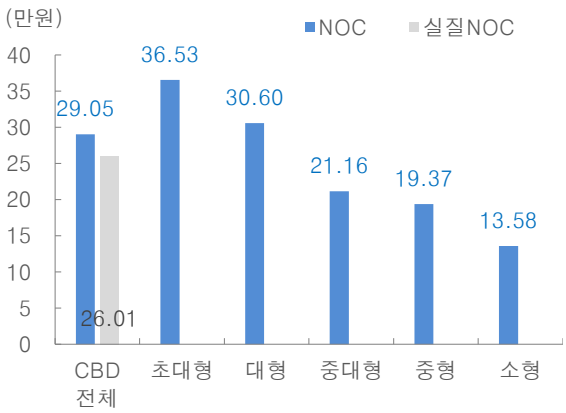
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 실질 NOC 증감



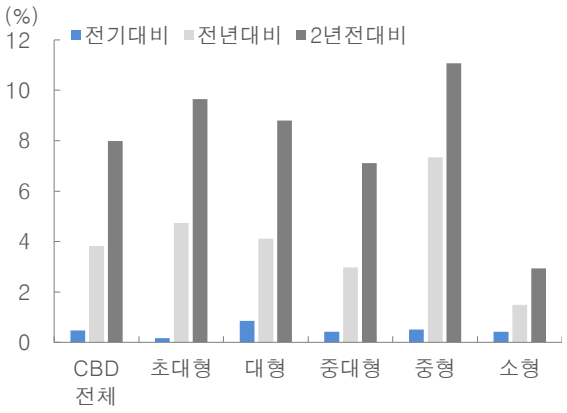
주 : BBD권역dms
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료



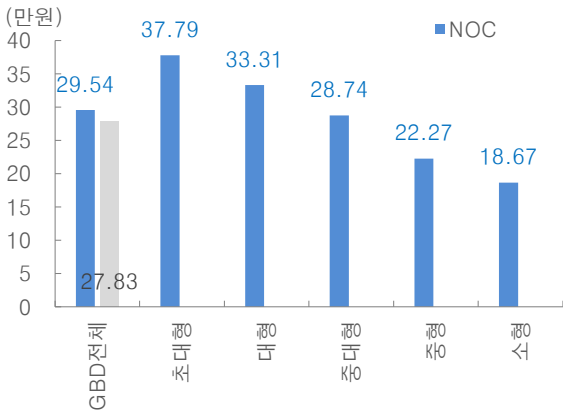
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료 증감



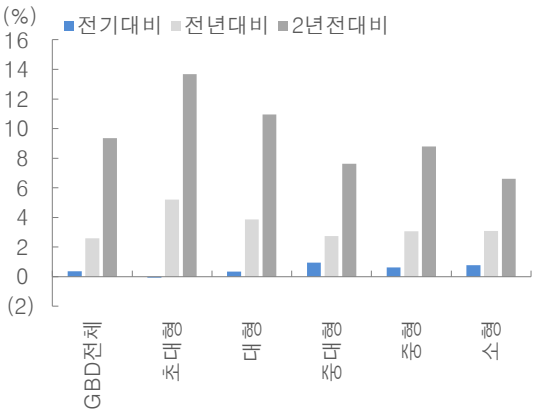
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료



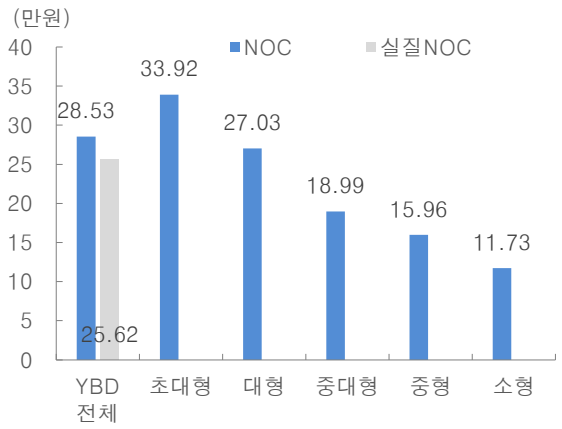
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료 증감



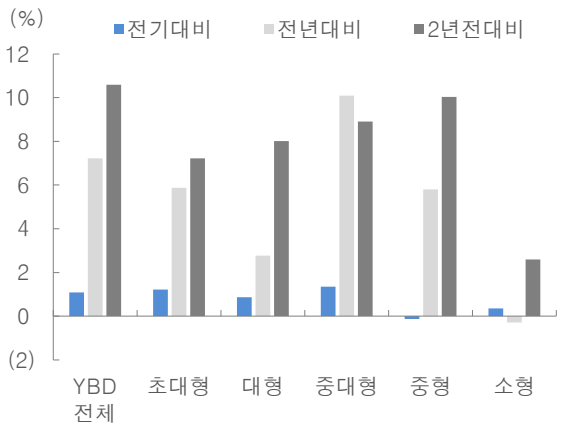
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료



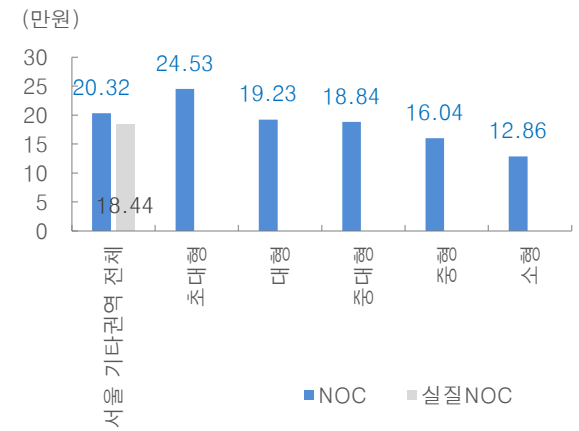
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료 증감



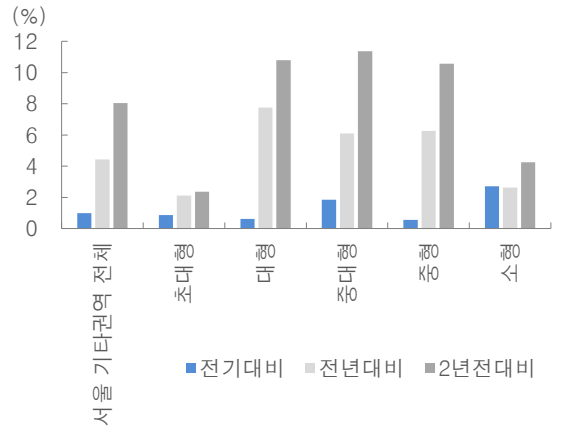
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료



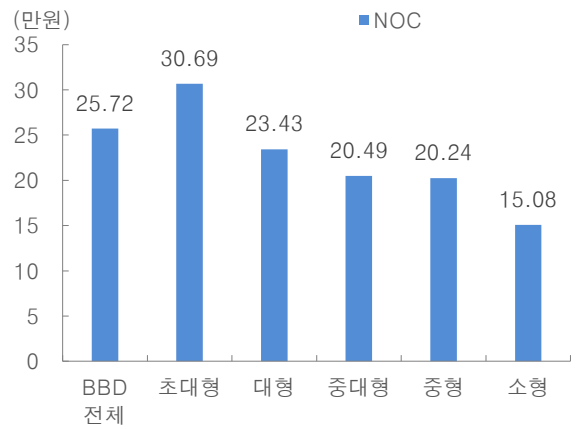
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료 증감



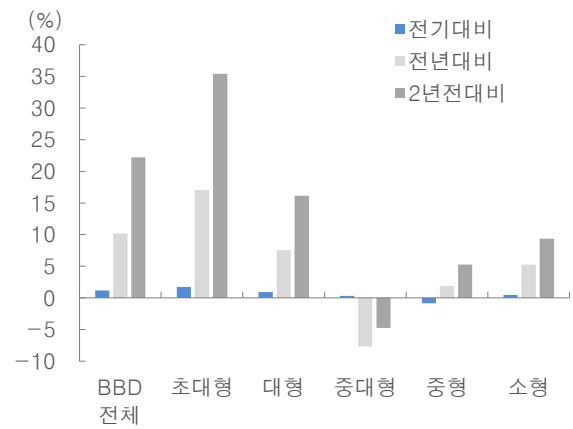
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료



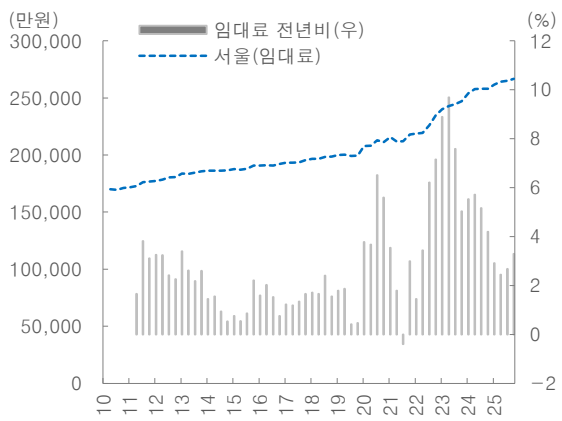
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료 증감



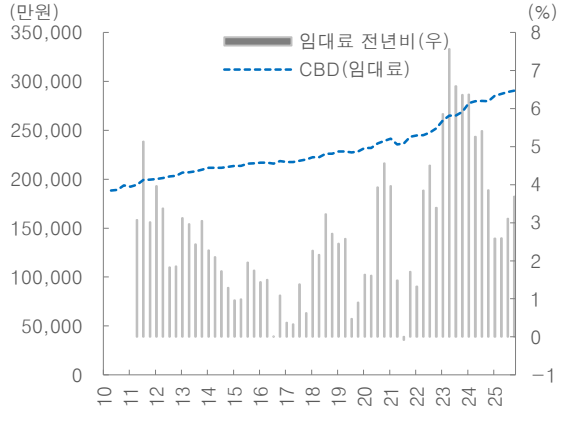
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 임대료 추이



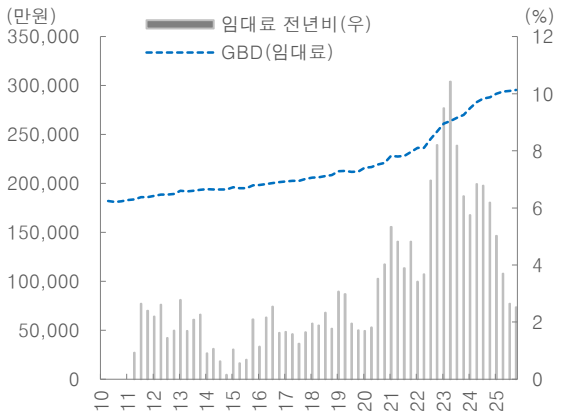
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 임대료 추이



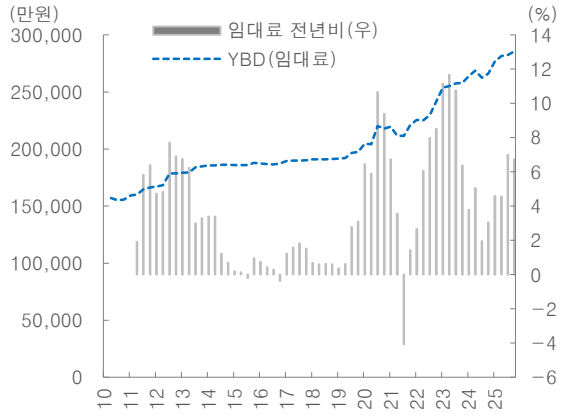
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 임대료 추이



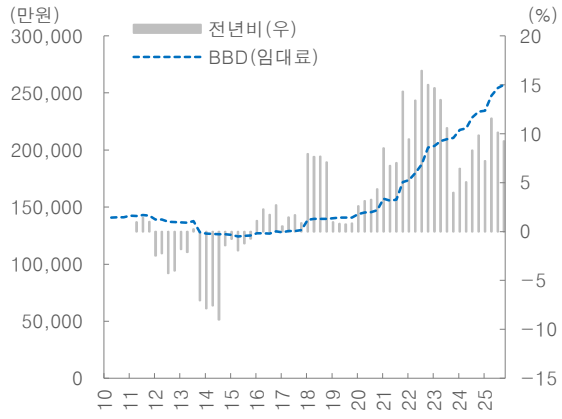
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 임대료 추이



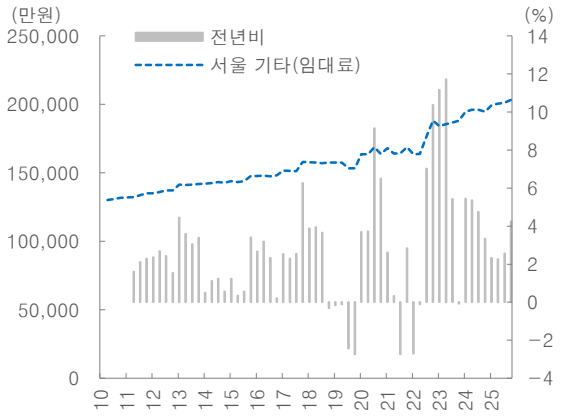
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 임대료 추이



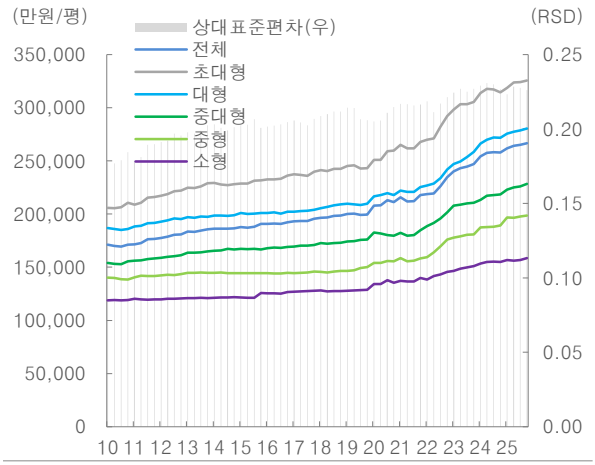
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 임대료 추이



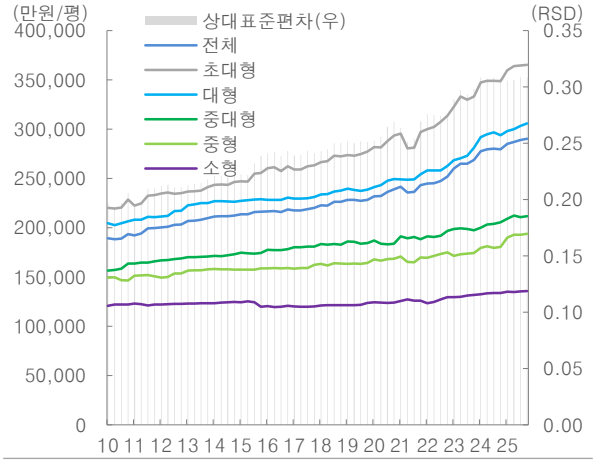
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



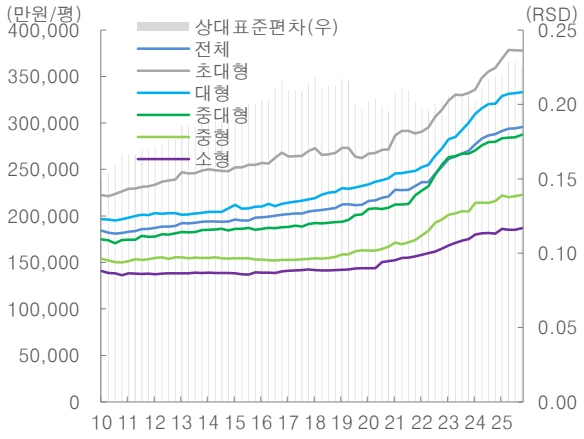
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



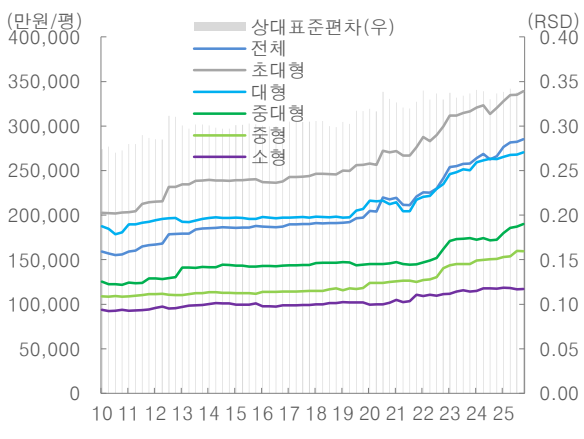
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



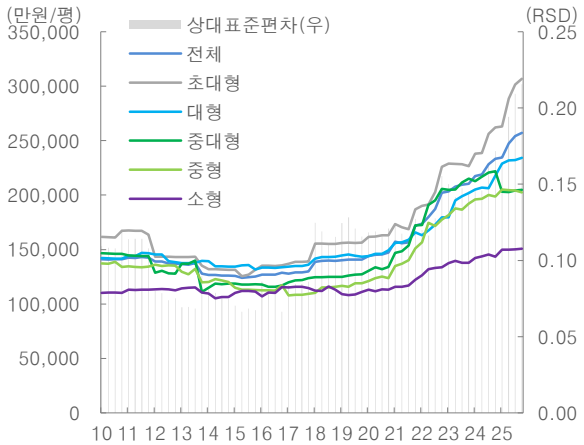
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



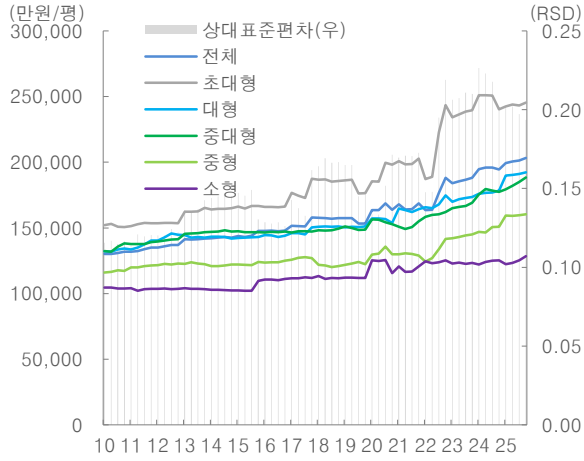
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

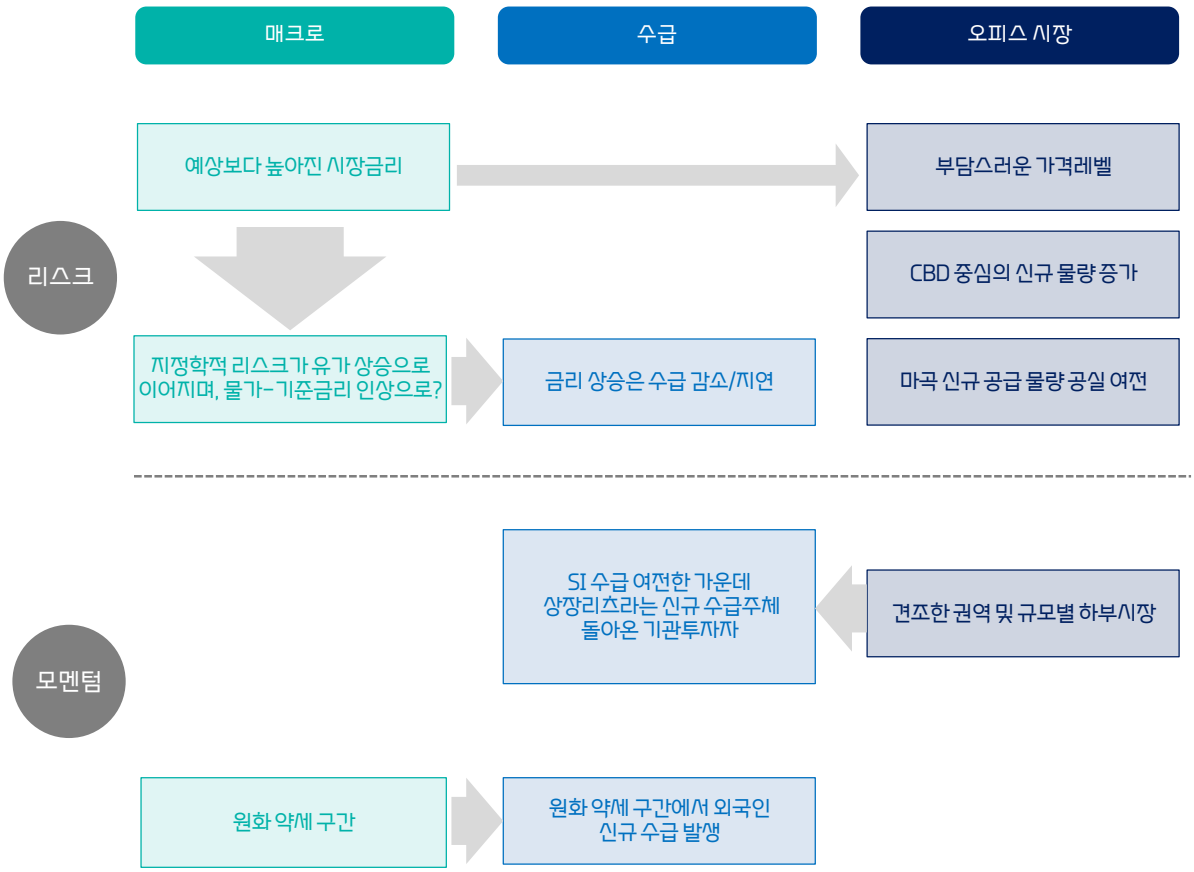
Part 2.
26년 모멘텀과 리스크

2026년은 좋기만 할 것 같았으나, 리스크와 모멘텀 모두 존재

장기 수익률 담보하기 어려운 상황에서 리스크/모멘텀 확인 필요

- 작년 3분기만 해도 4-50bp 하락할 것으로 기대했던 시장금리는 오히려 상승하였고, 지정학적 위기와 유가 상승으로 추가적인 상승 가능성도 생긴 상황, 보유기간의 IRR에 미치는 영향은 크지 않을 수 있으나 수급에도 영향을 미칠 수 있는 요인
- 반면, 원화약세는 이를 매개로 진입할 수 있는 새로운 외국인 수급을 한국 시장으로 유인할 수 있는 요인
- 또한 SI 수급이 여전하며 상장 리츠라는 신규 수급 주체의 유입, 전통적인 기관 수급의 회복은 전체 수급 상으로 긍정적, 전반적인 임대시장 둔화가 나타나는 가운데 견조한 일부 권역 및 규모별 하부시장에 수급이 몰릴 가능성이 존재
- 해당 자산들에게는 모멘텀으로 작용하며, 신축/대형/지역 트로피 등 임대 시장의 견조함이 투자시장으로 연결되는 흐름이 나타날 것으로 기대

서울 오피스 시장의 리스크와 모멘텀



자료: 대신증권 Research Center

오피스 내부 시장의 모멘텀은 다소 약해진 모습

- 오피스의 가격레벨은 견조한 임대시장을 바탕으로 조정폭이 덜했고 최근 시장금리가 다시 상승하면서 스프레드가 매력적이라 하기는 어려운 수준
- 임대시장은 전반적으로 둔화되고 있고, 하부시장 별 차별화 심화 속에 CBD 권역의 향후 공급물량은 투자자들의 우려로 이어지고 있음
- 다만, 전반적인 임대시장의 흐름과 견조한 흐름을 지속하고 있는 지역이 존재하면서 오피스 시장의 내부요인은 수급을 특정지역으로 이끄는 역할을 할 수 있음
- 반면, 우려가 충분히 반영되면서 매수-매도자간의 기대가격 차이가 줄어들면서 우려되는 지역의 우량자산 중심의 거래는 지속될 수 있는 요인이라 판단

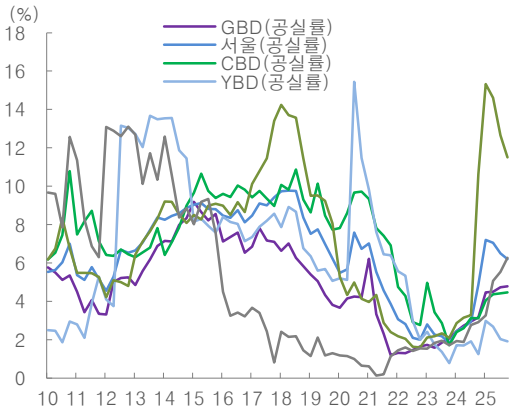
금리 추이

자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

원/달러 추이

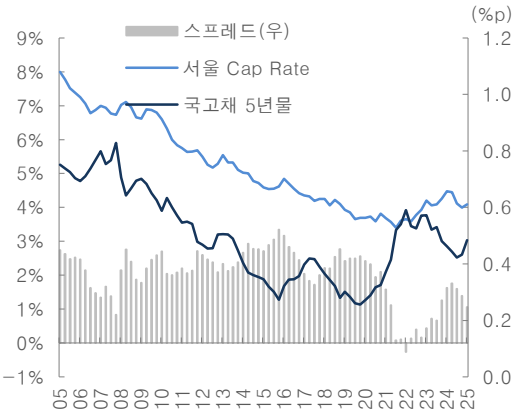
자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

오피스 CapRate 스프레드 추이



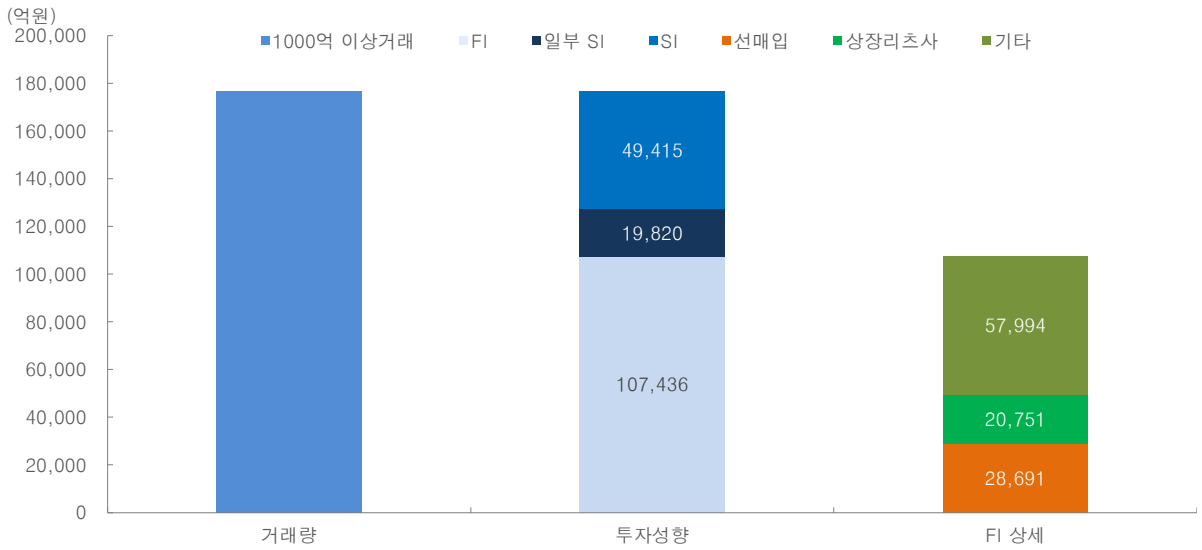
자료: : Quantiwise, 스퀘어, 대신증권 Research Center

[모멘텀] 다양한 수급상황

SI도 FI도 상장 리츠도 기관투자자도 모두 다 증가

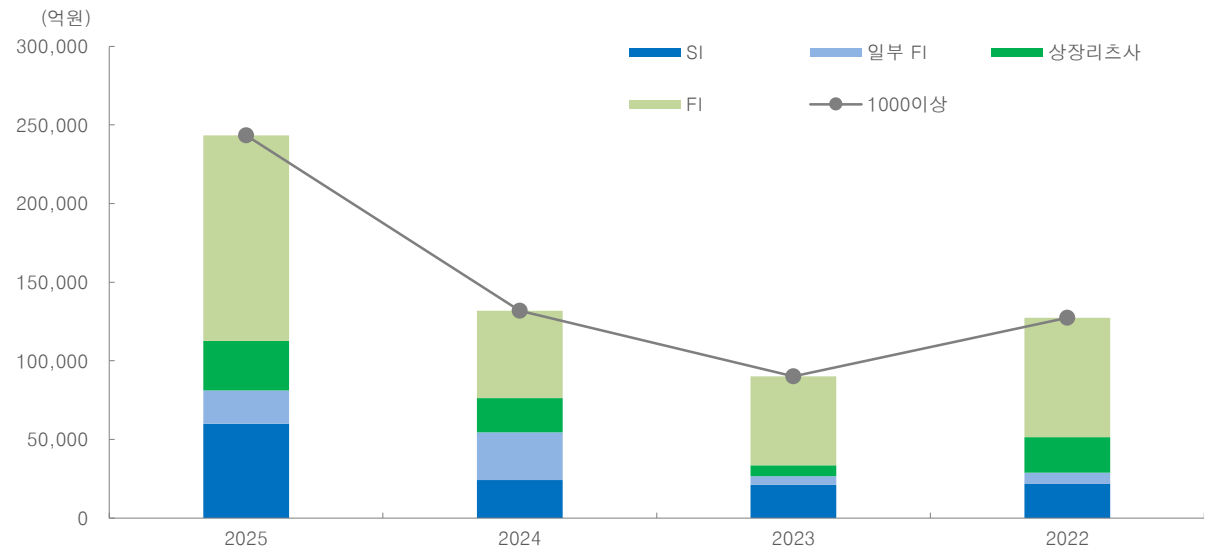
- SI는 시장이 어려웠던 22-23년에 시장을 주도한 것으로 인식하나 실제로 24년에는 전년대비 +15.2%, 25년에는 전년대비+147% 거래대금이 증가했고, 상장리츠 또한, 24년에는 전년대비 두배 25년에도 전년대비 +45% 거래대금이 증가
- FI는 주춤했으나, 2025년 전년대비 +135% 증가하며 25년 시장을 견인

2025년 1,000억원 이상 거래의 투자 내용



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

연도별 1,000억원 이상 거래 세부 추이



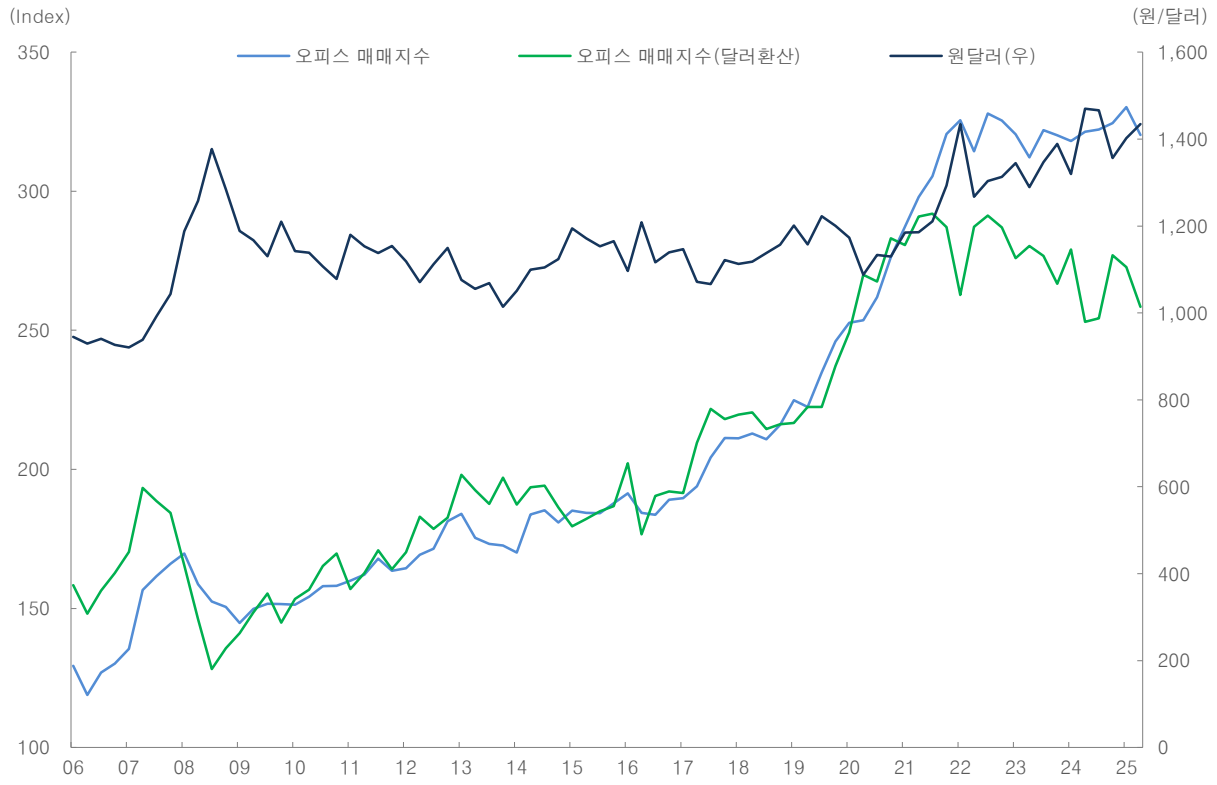
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[모멘텀] 환율 이정도면 열고 들어 올 만 하지 아니 한가?

원달러 1,500원 가까운 상황, 환율 전망은 다를 수 있으나 이로 인한 수급 가능성

- 해외와 달리 견조한 흐름을 보이는 국내 오피스 시장은 Cap Rate로 보나 CoC 수익률로 살펴보나 외국인 투자자들에게는 부담스러운 수익률
- 또한, 금리 대비 스프레드는 강한 업황이 뒷받침 되어야 하기에 진입장벽이 있음
- 물론, 도시 구조, 전국에서 수도권이 차지하는 비중, 서울이라는 도시의 국가 내 대체 불가성은 미국이나 유럽에서 찾기 힘든 구조일 뿐 아니라 동아시아에서도 비교 대상이 몇 없는 도시
- 이런 상황에서 1,500원에 가까워진 원/달러 환율은 외국인 투자자들로 하여금 환차익을 노리고 들어올만한 유인으로 작용
- 과거보다 외국인 수급이 약해진 한국 오피스 시장에서 원화약세는 자산 가격의 매력도를 높일 수 있음
- 현재 서울 오피스의 달러 환산 가격은 2020년 수준으로 환율은 가격레벨에 영향을 주지는 않으나 향후 환차익을 기대할 수 있는 수준

원/달러 추이 및 오피스 매매지수와 달러환산가격



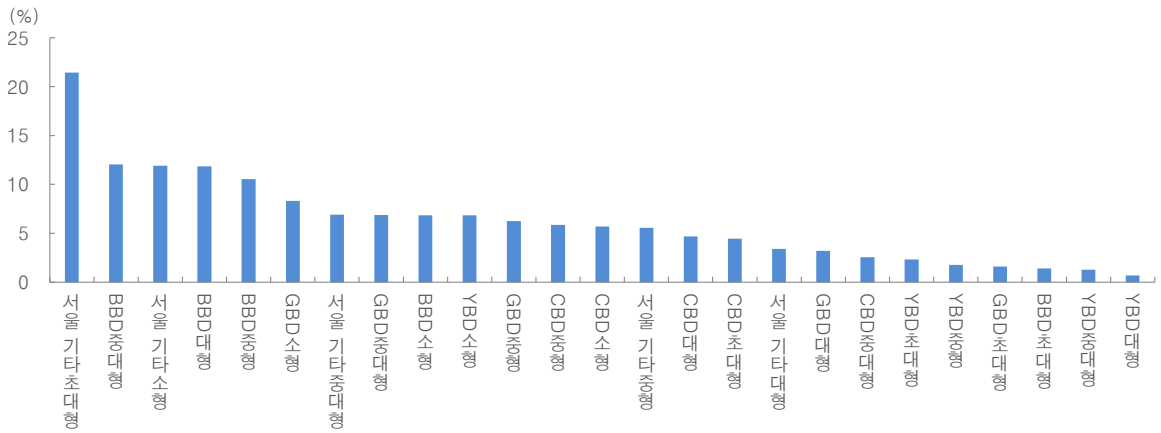
자료: 알스퀘어, Quantiwise, 대신증권 Research Center

[모멘텀] 시장 전체 지표와 다른 하부시장

여의도 초대형 등 해볼만 한 시장 많은 상황

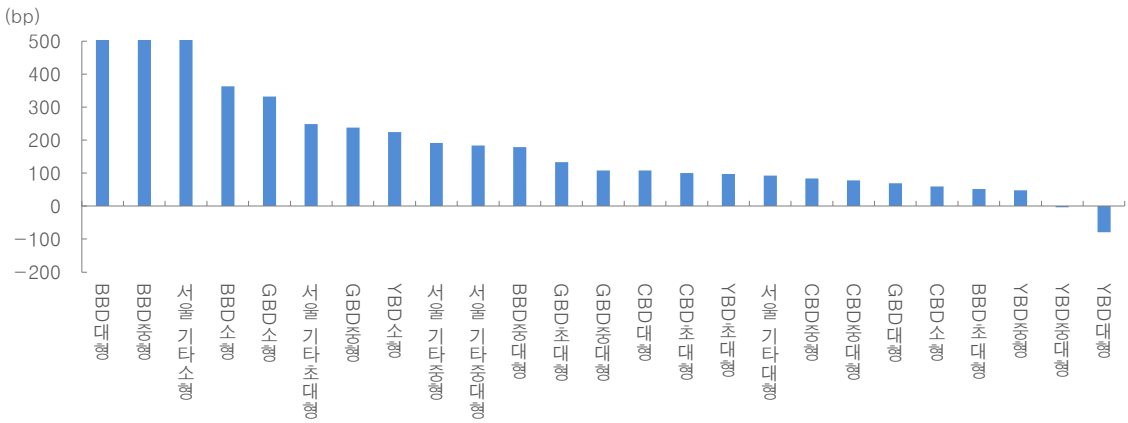
- 현재 공실률을 살펴보면 YBD 대형, YBD 중대형, BBD 초대형, GBD 초대형, YBD 중형, YBD 초대형 순으로 공실률이 낮고, 서울 기타지역 초대형, BBD권역 중대형 등이 낮은 공실률을 유지
- 특히 YBD 대형과 YBD 중대형의 경우 전년대비 공실률이 오히려 소폭 감소할 정도로 안정적인 상황
- GBD 소형, BBD소형, 서울 기타권역 소형, BBD중형, BBD 대형의 경우 전년대비 공실률 증가 폭이 다소 높아 접근시 임대 현황에 대한 면밀한 검토가 필요

권역/규모별 공실률 현황



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역/규모별 공실률 전년대비 증감

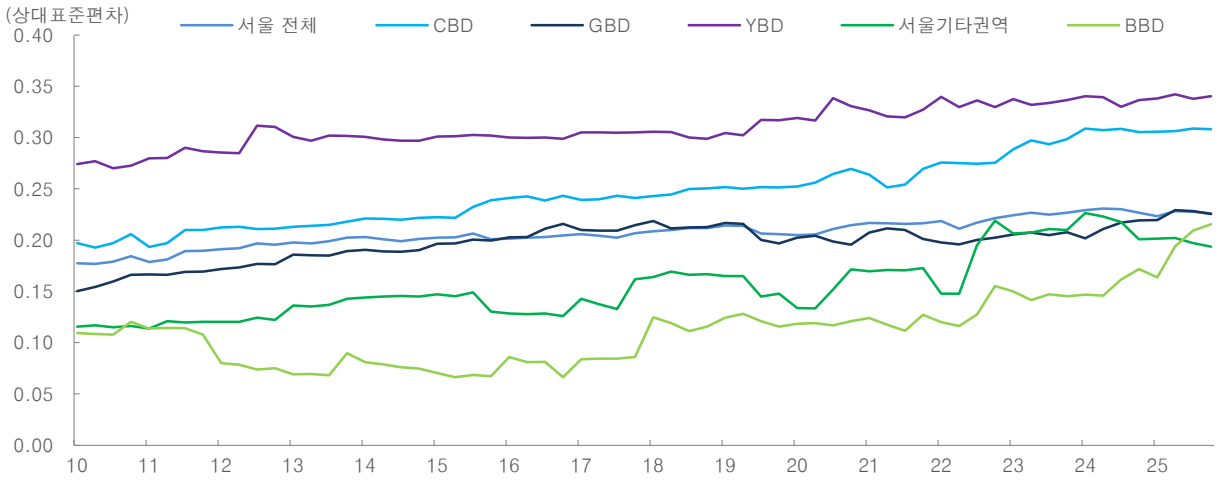


자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

장기적인 임대료 트렌드 보면 권역 차이 감소하고 규모차이 커져

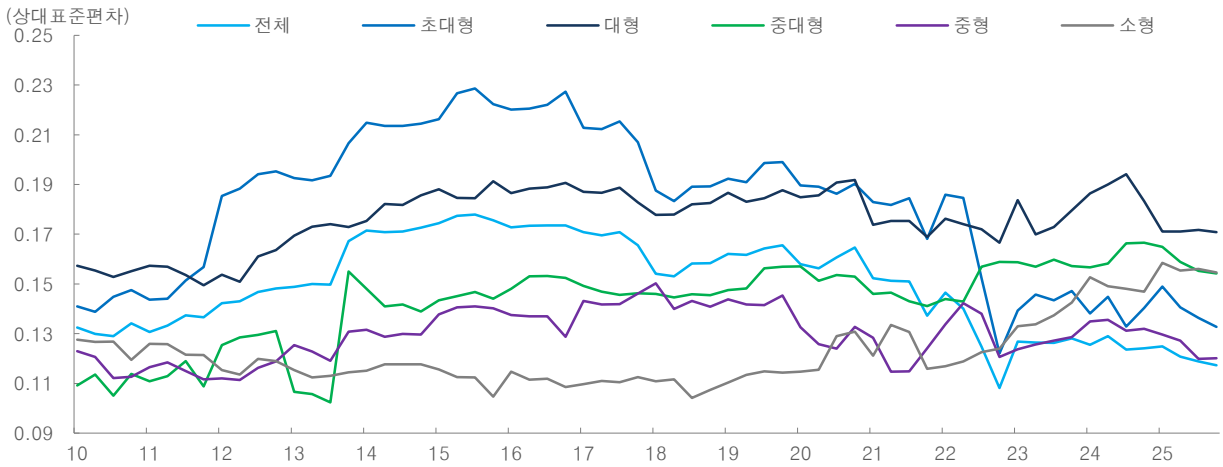
- 권역 내 규모별 임대료 편차는 전 권역에서 커지고 있으며, BBD권역, 기타권역의 증가 추세가 가장 크게 나타남(상대적으로 입지 열위에 있는 권역의 규모별 편차 증가세가 크게 나타남)
- 부동산은 입지(Location)이라는 말이 있을 만큼 자산 선택에 있어 지역 및 권역 선택은 섹터 만큼이나 중요한 요인으로 알려져 있으나, 서울 내 주요 권역 간의 상대표준편차는 전반적으로 감소
- 다만, 소형 자산은 펜데믹 이전 대비 권역 간의 임대료 편차가 커졌고, 초대형이 가장 크게 감소

권역 내 규모에 따른 임대료의 상대표준편차



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

규모에 따른 권역 임대료의 상대표준편차



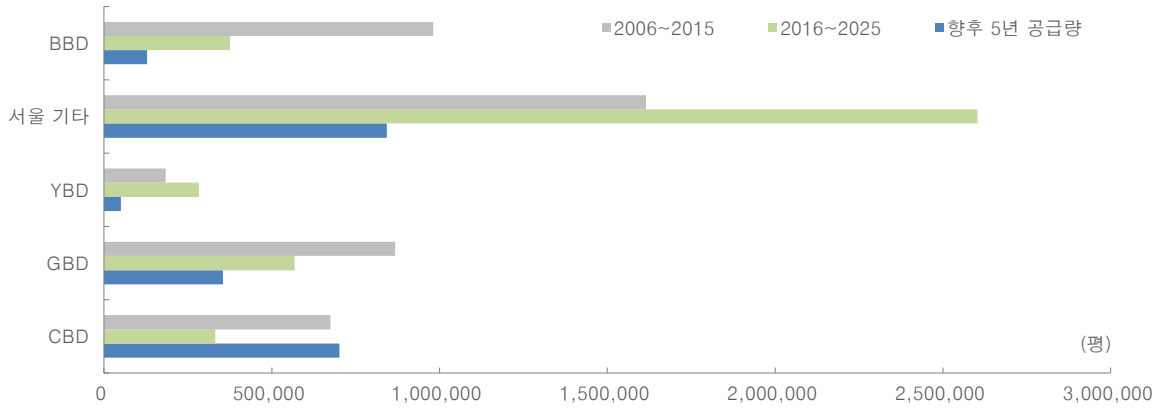
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[리스크] 역시나 공급은 이슈, 절대 물량 보다는 지역과 환경 차이

CBD 중심의 공급 우려는 이제는 단골 소재, 다만 가격 반영 여부 고민해봐야

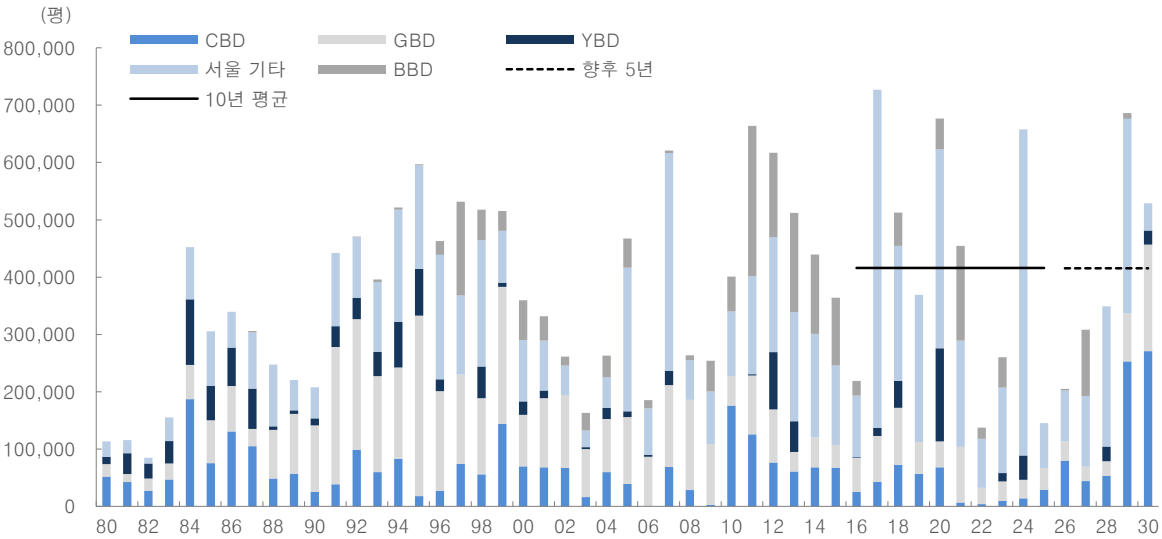
- CBD 오피스 공급 예정량은 지표로 살펴봐도 많은 수준이며, 지난 10년 간의 공급량의 2배 정도가 향후 5년간 공급 예정
- 다만, 서울권역 전체로 살펴봤을 때 향후 5년 간의 공급은 지난 10년의 평균치이며, 특히 YBD나 BBD 권역은 크지 않고 GBD 권역은 평균수준
- 또한, CBD 공급 우려는 어느정도 투자시장의 가격에 반영 되어 있고, 신규 공급이 권역 전체나 서울 시장 전반에 영향을 미치기 보다는 임대 시장의 기준을 높이는 역할을 할 수 있음

지역별 오피스 공급 및 공급 예정량



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울권역 부동산 공급 예정물량



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

향후 서울 권역 공급 예정 자산

준공 예정	프로젝트명	주소	권역	연면적(평)	규모
2026Q1	제넥신컨소시엄 마곡R&D센터	서울 강서구 마곡동	서울 기타	12,577.69	대형
2026Q2	G1 오피스(공구역 15,16지구 도시정비형 재개발사업)	서울 종로구 인사동	CBD	43,388.15	초대형
2026Q2	르네스퀘어(을지로3가 제6지구 업무시설)	서울 중구 수표동	CBD	18,268.77	대형
2026Q2	대웅제약 마곡C&D센터	서울 강서구 마곡동	서울 기타	14,982.74	대형
2026Q3	삼원PFV 업무시설	서울 성동구 성수동2가	서울 기타	10,956.15	대형
2026Q4	성수동2가 278-3번지 외 2필지 업무시설 신축공사	서울 성동구 성수동2가	서울 기타	18,350.13	대형
2026Q4	이을타워(을지로3가구역 제12지구 업무시설)	서울 중구 을지로3가	CBD	13,584.30	대형
2027Q1	TL TOWER(삼화인쇄 양동부지 개발사업 신축공사)	서울 영등포구 양동1가	서울 기타	21,137.12	초대형
2027Q2	삼표그룹 사옥	서울 은구 증산동	서울 기타	30,242.46	초대형
2027Q2	디타워 효제	서울 종로구 효제동	CBD	27,200.37	초대형
2027Q2	생각공장 영등포	서울 영등포구 양동4가	서울 기타	17,403.14	대형
2027Q4	엔씨소프트 글로벌RDI센터, PSM타워(판교641프로젝트)	성남시 분당구 삼동	BBD	109,191.49	초대형
2027Q4	퍼블릭 수서 B1-4블록	서울 강남구 자곡동	GBD	16,726.79	대형
2027Q4	JB금융지주 사옥(구 동화빌딩) 재개	서울 중구 서소문동	CBD	11,985.12	대형
2028Q1	크래프톤 신사옥(K-프로젝트, 성수동2가 333-16 업무시설)	서울 성동구 성수동2가	서울 기타	70,589.94	초대형
2028Q1	WBC(West Business Center) 마곡	서울 강서구 마곡동	서울 기타	16,373.50	대형
2028Q2	서울원 아이파크	서울 노원구 월계동	서울 기타	57,534.55	초대형
2028Q2	퍼블릭 수서 B1-3블록	서울 강남구 자곡동	GBD	12,478.04	대형
2028Q2	메리츠 여의도사옥 개발사업(여의도동 25-1, 25-7 업무시설)	서울 영등포구 여의도동	YBD	10,579.06	대형
2028Q3	서울양천우체국 복합청사(POST SQUARE)	서울 양천구 목동	서울 기타	28,551.65	초대형
2028Q3	Tower E	서울 중구 을지로4가	CBD	26,502.69	초대형
2028Q3	키움파이낸스스퀘어 재건축	서울 영등포구 여의도동	YBD	14,796.65	대형
2028Q3	유안타증권빌딩 재건축	서울 중구 을지로2가	CBD	13,713.51	대형
2028Q3	성수동 복합개발사업	서울 성동구 성수동2가	서울 기타	13,291.41	대형
2028Q4	JYP 신사옥(고덕강일 1지구 유통 2-3블록)	서울 강동구 고덕	서울 기타	17,991.19	대형
2029Q1	을지파이낸스센터	서울 중구 수표동	CBD	20,416.30	초대형
2029Q1	역삼동 오피스 개발사업	서울 강남구 역삼동	GBD	15,625.69	대형
2029Q2	ONE X(수표구역 도시정비형 재개발사업, 컴투스 신사옥)	서울 중구 입정동	CBD	52,060.74	초대형
2029Q2	Tower A,B(세운3-2,3-3구역 도시정비형 재개발사업)	서울 중구 입정동	CBD	51,651.70	초대형
2029Q2	서울역 북부역세권 개발사업	서울 중구 봉래동2가	CBD	43,159.81	초대형
2029Q2	서소문구역 제11,12지구 도시정비형 재개발사업(구 J빌딩)	서울 중구 서소문동	CBD	41,946.32	초대형
2029Q3	복정역세권 스마트시티	서울 송파구 장지동	서울 기타	262,397.20	초대형
2029Q3	마곡 더 그리드 복합개발사업	서울 강서구 가양동	서울 기타	60,025.82	초대형
2029Q4	트윈픽스(강남 르메르디앙 부지 개발사업)	서울 강남구 역삼동	GBD	42,301.06	초대형
2029Q4	양재역 일대 역세권 활성화사업	서울 강남구 도곡동	GBD	15,222.40	대형
2029Q4	마이다스아이티 신사옥(마이다스타워)	성남시 분당구 정자동	BBD	10,154.19	대형
2030Q1	서리풀 프로젝트	서울 서초구 서초동	GBD	145,728.84	초대형
2030Q1	타임워크세운(세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업)	서울 중구 산림동	CBD	40,601.12	초대형
2030Q2	삼성생명 서소문빌딩	서울 중구 순화동	CBD	75,376.93	초대형
2030Q2	서리풀 프로젝트	서울 서초구 서초동	GBD	29,713.59	초대형
2030Q3	나진상가 17,18동 개발사업(특별계획구역8)	서울 용산구 한강로2가	서울 기타	46,998.52	초대형
2030Q3	DDIVC-1 서울역 오피스 개발사업	서울 중구 남대문로5가	CBD	22,925.96	초대형
2030Q4	Tower C,D	서울 중구 을지로3가	CBD	68,152.53	초대형
2030Q4	KR광화문타워	서울 종로구 수송동	CBD	34,061.10	초대형
2030Q4	남산스퀘어 증축 및 리모델링	서울 중구 충무로3가	CBD	29,591.06	초대형
2030Q4	화재보험협회빌딩 재건축	서울 영등포구 여의도동	YBD	25,000.11	초대형
2030Q4	두나무 신사옥	서울 강남구 삼성동	GBD	10,444.63	대형

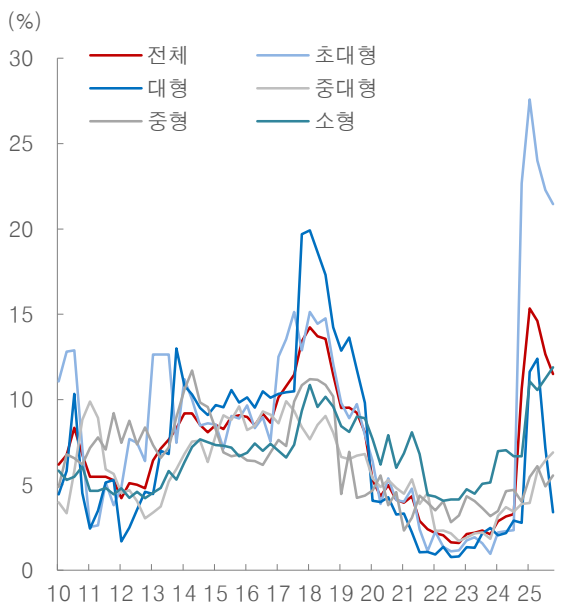
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[리스크] 마곡 오피스 입주장은 끝난 이슈인가?

마곡 입주 영향은 지연, 차별화 되었을 뿐 현재 진행형

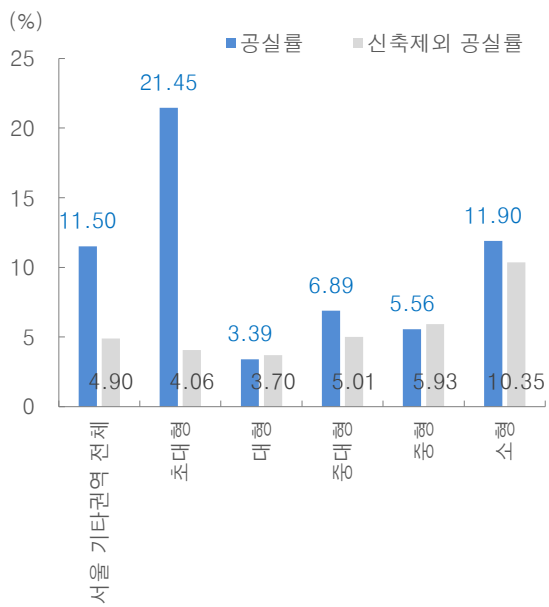
- 2025년 마곡 입주장과 함께 마곡지구와 가까운 YBD나 CBD 권역의 공실 증가에 대한 우려가 일부 있었으나, YBD 권역이 오히려 3대 권역 중 가장 견조한 임대 흐름을 보이면서 마곡 입주장이 시장의 이슈에서 잠시 사라진듯한 상황
- 그러나, 현재 기타권역 초대형자산의 공실률 21.45%는 입지 이슈나 연식으로 인하여 수요의 소외가 나타난 것이 아니라 대형 자산의 신규 입주의 영향인 것은 서울 권역 전반의 수요를 가져올 수 있는 뇌관으로 작용
- 이에 더해 입주장이 길어지면 길어질수록 보다 경쟁력 있는 조건과 임대료를 제시할 가능성이 높아 높아진 임대료를 감당하기 어려운 주요 권역의 임차인이나, 경쟁력이 높지 않은 소형 자산 테넌트들의 이동이 감지 될 수 있고, 기타권역에서의 이동이 나타날 수 있음
- 따라서, 동일권역이나 동일규모에서 임차인을 유치하는 것이 아니라 NOC를 기준으로 마곡 지역의 NOC에 해당하는 자산에 영향을 미칠 가능성이 높음

기타권역 공실률 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 기타권역 규모별 공실률 현황



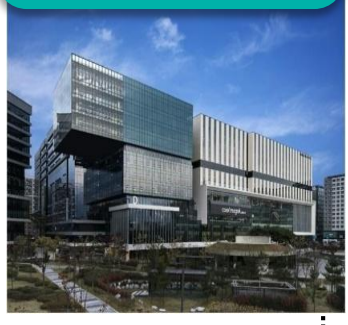
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

여전히 30~50%대 수준의 임대율, 길어지는 입주장

- 워낙 입주 면적이 큰 상황이긴 하나, 마곡지역의 신축 자산의 입주율이 50%를 크게 하회하는 수준을 기록하고 있는 상황
- 다만, 26년 높아진 주요권역 임대료에 크게 개선 기대

마곡의 대형자산의 공급

르웨스트시티타워 A, B동



자산개요	
주 소	서울 강서구 마곡동 767
면적	29,729.70평
층	B7/13F
준공연도	2024년
거래개요	5,341억원 / 25년 1분기

마곡지구

케이스퀘어 마곡

자산개요	
주 소	서울 강서구 마곡동 768-1
면적	48,513.05평
층	B7 / 12F
준공연도	2024년 신축
거래개요	6,906억/ 25년 1분기

원그로브

자산개요	
주 소	서울 강서구 마곡동 769
면적	140,119 평 (오피스 면적 95.764평)
층	B7 / 11F
준공연도	2024년
거래개요	2조 3,350억원 / 25년 1분기

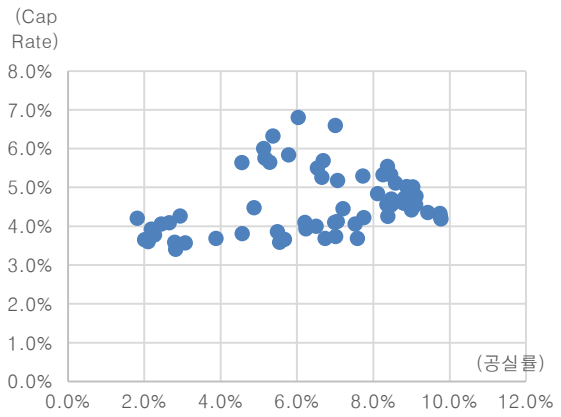
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[리스크] 끝나지 않은 금리 위협

26년에는 3% 중반을 기대했던 시장, 거꾸로 4% 상회하는 금리 보여주는 현실

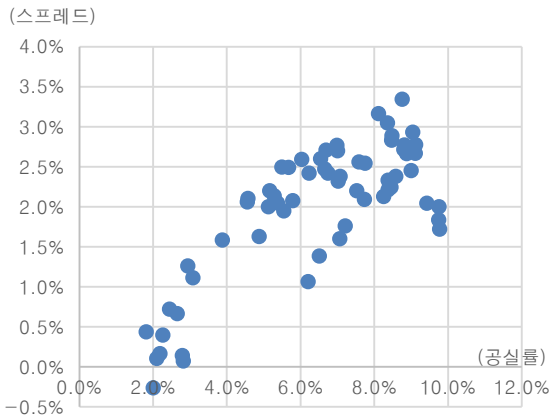
- Cap Rate에 영향을 미치는 큰 두가지는 NOI 성장 기대와 무위험 수익률인데 서울 오피스 시장은 금리 인상/상승 구간에서 NOI 성장 기대 및 낮은 공실로 인한 SI의 시장 유입으로 높은 가격레벨을 유지
- 또한, 작년 3분기 까지만 해도 26년에는 3%대 중반 수준까지 오피스 선순위 대출 금리가 낮아질 것으로 기대하였는데, 오히려 시장금리가 상승하면서 스프레드가 줄어드는 결과가 나타남
- 현시점에서 금리 변동성이 높아지는 것은 전반적인 공실 상승이 나타나는 서울 오피스 임대시장 흐름과 만나면서 시장 리스크로 잔존

Cap Rate와 공실률



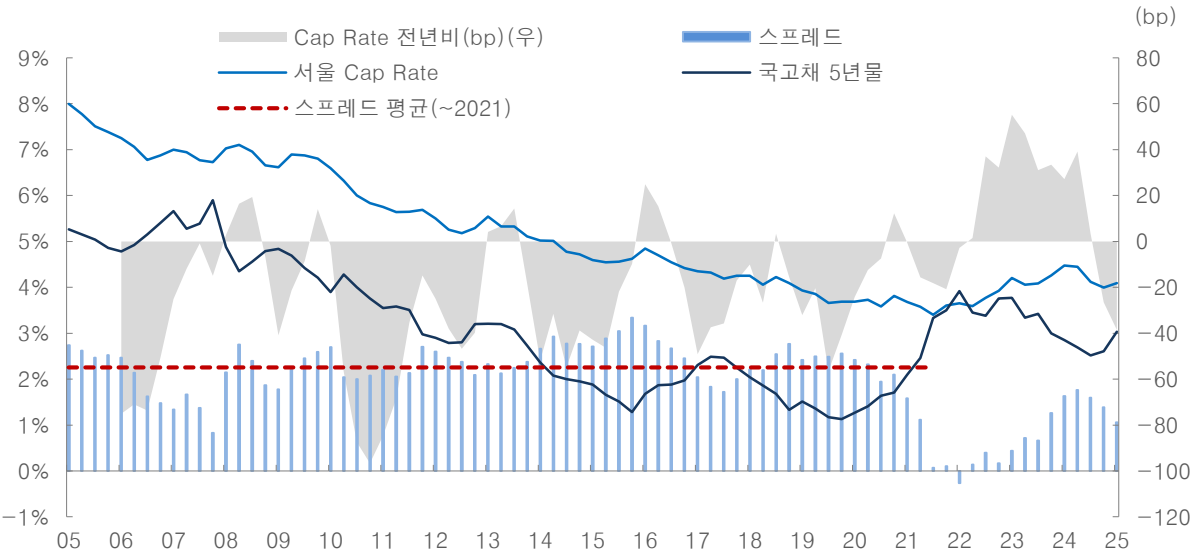
자료: Quantiwise, 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 스프레드와 공실률



자료: Quantiwise, 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 Cap Rate 추이 및 금리 스프레드 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

Part 3.
2025년 주요 거래사례

원그로브와 판교테크원

원그로브

자산 개요	
주 소	서울 강서구 마곡동 769
면적/전용률	140,119 평(오피스 면적 95.764평)/46%
층	B7 / 11F
준공연도	2024년 신축

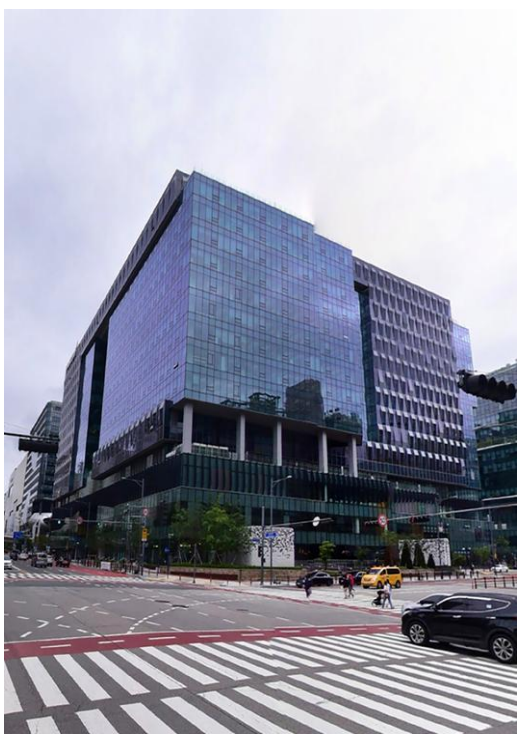
거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 1분기	매도자	마곡시피포피에프브이
거래금액(억원)	23,350	매수자	이지스자산운용
평당가격 (평/만원)	-	비고	
캡레이트(%)	-		

기타사항 &비고

- 2021년 선매입 자산(투자자는 국민연금)
- 자산 안정화를 위해 적극적인 임대 마케팅 중으로 건물 전체 기준으로 50% 수준의 임대율
- 디엘, 이앤오, 사람인, 에어인천 등 유치

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

판교 테크원



자산 개요	
주 소	경기도 성남시 분당구 백현동 534
면적/전용률	59,664평/55.3%
층	B7 / 15F
준공연도	2021년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	미래에셋자산운용
거래금액(억원)	19,820	매수자	한국투자리얼에셋운용
평당가격 (평/만원)	3,322	비고	LTV 60% 수준
캡레이트(%)	4.17		

기타사항 &비고

- 카카오뱅크 및 현대자동차 등이 주요 임차인
- 카카오뱅크가 사옥 목적으로 일부 금액 투자 참여
- 판교 역대 최고가 기록, 알파돔 타워 2,600만원 수준(2023년), 알파리움 3,000만원 수준(2021년)

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

시그니쳐 타워와 SI타워

시그니쳐타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 중구 수표동 99
면적/전용률	30,249.12평/59.95%
층	B6 / 17F
준공연도	2011년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 4분기	매도자	이지스자산운용
거래금액(억원)	10,346	매수자	KB자산운용
평당가격 (평/만원)	3,420	비고	
캡레이트(%)	4.88		

기타사항 &비고

- CBD 코어자산으로 낮은 공실과 앵커테넌트 기반으로 안정적인 현금흐름 기대
- 2017년 인수 후 매도자의 차익실현 목적

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

SI타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 강남구 역삼동 679-4
면적/전용률	20,026평/46%
층	B8/25F
준공연도	1999년(리모델링2008년)

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 2분기	매도자	KB자산운용
거래금액(억원)	8,971	매수자	이지스자산운용
평당가격 (평/만원)	4,480	비고	LTV 58% 수준
캡레이트(%)	3.67		

기타사항 &비고

- 매물 출회시 시장에서는 8-9천억원의 거래가 전망 되었고 유사 가격에 매각, KB자산운용 2009년 인수 후 장기 보유 물건이며, 이지스밸류업 1호 리츠로 인수
- 현대모비스 앵커임차인으로 장기 임차 예상
- LTV 58% 상회하는 수준으로 언론보도

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

타워 730과 분당 두산타워

타워 730

자산 개요	
주 소	서울특별시 송파구 신천동 7-30 (송파대로 570)
면적/전용률	24,420평/62%
층	B4 / 27F
준공연도	2017년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	현대인베스트먼트
거래금액(억원)	8,694	매수자	현대인베스트먼트
평당가격 (평/만원)	3,560	비고	-
캡레이트(%)	3.38%		

기타사항 &비고

- 쿠팡 본사 소재, 8~26층 사용 중, 2026년 광진구로 이전 예정
- 2028년 배달의민족(우아한형제들) 8~26층 입주 예정

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

분당 두산타워

자산 개요	
주 소	경기도 성남시 분당구 정자동 161
면적/전용률	38,886.55평/47.41%
층	B7 / 27F
준공연도	2020년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 4분기	매도자	코람코자산신탁
거래금액(억원)	7,900	매수자	코람코자산운용
평당가격 (평/만원)	2,032	비고	
캡레이트(%)	4.08		

기타사항 &비고

- 쉐어딜 형식 보통주 300억원, 1종 우선주 920억원, 2종 우선주 200억원
- 선순위 담보대출 6,050억원 3%대 후반의 낮은 금리

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

흥국생명 빌딩과 KDB생명타워

흥국생명 빌딩

자산 개요	
주 소	서울특별시 종로구 신문로1가 226
면적/전용률	21,796.38평/44.57%
층	B7 / 24F
준공연도	2000년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 4분기	매도자	흥국생명보험
거래금액(억원)	7,193	매수자	흥국리츠운용
평당가격 (평/만원)	3,300	비고	
캡레이트(%)	4.11		

기타사항 &비고

- 그룹 핵심 자산을 리츠로 편입
- 향후 상장 리츠 가능성 有

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

KDB 생명타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 용산구 동자동 45
면적/전용률	24,839.96평/47%
층	B9/F30
준공연도	2013년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 2분기	매도자	KB자산운용
거래금액(억원)	6,744	매수자	CJ올리브영
평당가격 (평/만원)	2,715	비고	
캡레이트(%)	3.73		

기타사항 &비고

- CJ올리브영 사옥 목적 거래(14개층, 40% 사용중으로 2026년 임대만기 예정)
- KB자산운용 2018년 약 4,250억원에 인수 후 엑시트

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

대신343과 CJ 제일제당센터

대신 343

자산 개요	
주 소	서울 중구 저동1가 114
면적/전용률	16,144.22평/54.85%
층	B7/26F
준공연도	2017년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 1분기	매도자	대신증권
거래금액(억원)	6,620	매수자	대신자산신탁
평당가격 (평/만원)	4,101	비고	
캡레이트(%)	4.11		

기타사항 &비고

- 사옥목적으로 개발 후 소유하고 있던 물건을 상장 리츠에 편입하기 위해 매각
- 매각가격은 이전 입찰시 우선협상대상자 선정 가격과 유사한 수준
- 대신금융그룹 트리플넷 마스터리스

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CJ 제일제당센터

자산 개요	
주 소	서울특별시 중구 쌍림동 292
면적/전용률	24,316.55평/-
층	B5/20F
준공연도	2010

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 2분기	매도자	이지스자산운용
거래금액(억원)	6,565	매수자	이지스자산운용
평당가격 (평/만원)	2,700	비고	
캡레이트(%)	-		

기타사항 &비고

- CJ제일제당 사옥 목적으로 일부 투자
- 2020년 이지스-한투증권 컨소시엄이 5,800억원대 인수한 자산으로 EXIT

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

페럼타워와 남산스퀘어

페럼타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 중구 수하동 66
면적/전용률	16,847평/51.37%
층	B6 / 28F
준공연도	2010

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	삼성생명보험
거래금액(억원)	6,451	매수자	동국제강
평당가격 (평/만원)	3,829	비고	-
캡레이트(%)	3.92		

기타사항 &비고

- 동국제강이 유동성 확보를 위해 매각한 사옥을 재매입

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

남산스퀘어

자산 개요	
주 소	서울 중구 충무로3가 60-1
면적/전용률	22,763.87평/63.21%
층	B3/23F
준공연도	1987년 준공, 2011년 리모델링

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 1분기	매도자	이지스자산운용
거래금액(억원)	5,805	매수자	HDC자산운용
평당가격 (평/만원)	2,550	비고	
캡레이트(%)	5.68		

기타사항 &비고

- 2022년 매각 철회 후 2024년 재개 2025년 클로징
- 밸류애드 목적의 투자로 예상됨

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

퍼시픽타워와 크레센도

퍼시픽타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 중구 서소문동 135
면적/전용률	17,998평/52.20%
층	B7/23F
준공연도	2002년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	페블스톤자산운용
거래금액(억원)	5,740	매수자	페블스톤자산운용
평당가격 (평/만원)	3,189	비고	
캡레이트(%)	4.72		

기타사항 &비고
• 지난해 11월 매각 실패하고 펀드 만기 연장하여 2025년 매각 재추진

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

크레센도

자산 개요	
주 소	서울특별시 종로구 신문로1가 57
면적/전용률	16,538.38평/
층	B7/18F
준공연도	2000

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 2분기	매도자	DWS자산운용
거래금액(억원)	5,567	매수자	코람코자산신탁
평당가격 (평/만원)	3,366	비고	
캡레이트(%)	3.69		

기타사항 &비고
• 김앤장 장기임차구조로 안정적인 계약구조

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

르웨스트시티타워 A/B동과 수송스퀘어

르웨스트시티타워 A/B동

자산 개요	
주 소	서울 강서구 마곡동 767
면적/전용률	29,729.70평/47.41%
층	B7/13F
준공연도	2024년 준공

거래 개요			
거래시기(연/분기)	2025년 1분기	매도자	마곡마이스피에프브이
거래금액(억원)	5,341	매수자	KT투자운용
평당가격(평/만원)	-	비고	
캡레이트(%)	-		

기타사항 &비고

- KT자산운용 선매입 이행 거래로 업무동 A, B동 부분 주요 투자자는 KT 에스테이트

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

수송스퀘어

자산 개요	
주 소	서울특별시 종로구 수송동 83-1
면적/전용률	15,234.55평
층	B6/16F
준공연도	2002

거래 개요			
거래시기(연/분기)	2025년 2분기	매도자	이지스자산운용
거래금액(억원)	5,225	매수자	디앤디인베스트먼트
평당가격(평/만원)	3,430	비고	
캡레이트(%)	3.88		

기타사항 &비고

- SK에코플랜트 HQ 14개층 사용

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

LG광화문 빌딩과 BNK디지털타워

LG광화문 빌딩

자산 개요	
주 소	서울특별시 종로구 신문로2가 92
면적/전용률	15,521.99평/59.98%
층	B5 / 14F
준공연도	2010년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 4분기	매도자	LG
거래금액(억원)	5,120	매수자	LX그룹
평당가격 (평/만원)	3,299	비고	
캡레이트(%)	3.67		

기타사항 &비고

- LX그룹 사옥용 매수이며, LG의 경우 그룹내 비핵심 자산 매각

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BNK 디지털타워

자산 개요	
주 소	서울특별시 서초구 서초동 1321-11
면적/전용률	11,247.63평/51.65%
층	B7/20F
준공연도	1997년 준공(2023 리모델링)

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 2분기	매도자	BNK자산운용
거래금액(억원)	4,578	매수자	신한리츠운용
평당가격 (평/만원)	4,070	비고	
캡레이트(%)	3.90		

기타사항 &비고

- 상장리츠(신한알파리츠) 편입을 위한 자산 매입

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

현대그룹빌딩과 NC타워1

현대그룹빌딩

자산 개요	
주 소	서울특별시 종로구 연지동 1-7
면적/전용률	15,874평/-%
층	B8/25F
준공연도	1999년(리모델링2008년)

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	현대엘리베이터
거래금액(억원)	4,500	매수자	볼트자산운용
평당가격 (평/만원)	2,835	비고	
캡레이트(%)	3.64		

기타사항 &비고

- 동관과 서관으로 구분
- 현대그룹 유동성확보를 위한 S&L

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

NC타워1

자산 개요	
주 소	서울특별시 강남구 삼성동 158-16
면적/전용률	9,351평/51.82%
층	B7/15F
준공연도	2008년

거래 개요			
거래시기 (연/분기)	2025년 3분기	매도자	엔씨소프트
거래금액(억원)	4,435	매수자	퍼시픽자산운용
평당가격 (평/만원)	4,743	비고	
캡레이트(%)	3.10		

기타사항 &비고

- 퍼시픽자산운용-과학기술인공제회 컨소시엄 매입
- 판교 신사옥 건립자금 조달 목적

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다.
- 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 위 언급된 종목을 제외한 동자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자 : 배상영)
- 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.