



2025 OFFICE TENANT PROFILES

C&W KOREA RESEARCH

SEPTEMBER 2025

Better never settles





CONTENTS

01

오피스 시장 내 격차 심화

02

권역별 오피스 임차인 분석

03

오피스 시장 전망

오피스 시장 내 격차 심화

오피스 시장 내 격차 심화



01

권역별 공급 시기의
편차 존재



02

업종별 종사자 수
양극화



03

권역 및 자산별
임대료 격차 심화



04

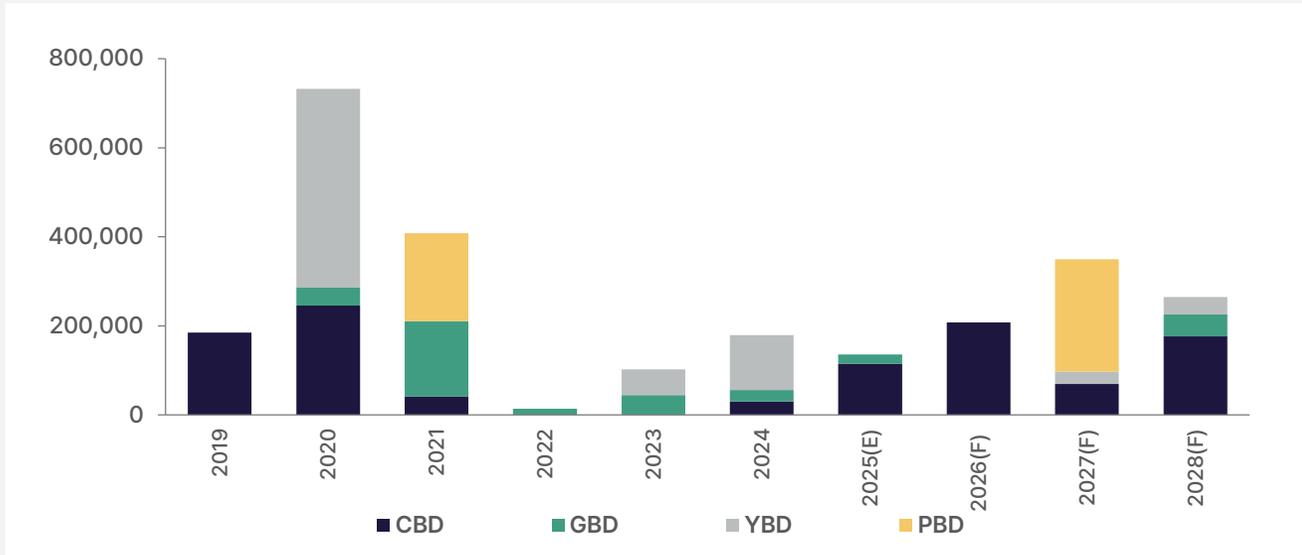
이전 비용 등을 고려한
기업의 선택 양극화

01. 권역별 공급 시기의 편차 존재

- 2023년과 2024년에는 YBD 권역 내 신규 공급이 집중되었으나, 2025년을 시작으로 CBD의 신규 공급이 증가하고 있다. 2026년부터 2028년까지 CBD의 신규 공급은 도시정비형 개발사업이 주를 이루며 45만 m²의 오피스가 신규로 공급될 예정이다.
- 2027년에는 PBD 권역 내 NC소프트 제2사옥의 대규모 면적이 준공을 앞두고 있어 해당 시기에 PBD 오피스 임대차 시장의 변화가 예상된다.
- GBD에서는 2024년과 2025년에 매년 약 2만 m²의 오피스가 공급되었으나, 선임대차계약이 이어지며 지속적인 오피스 공급 부족 현상이 이어지고 있다.
- 권역별 오피스의 신규 공급은 규모와 위치, 자산 등급에 따라 권역 내 임대료와 공실률에 영향을 미치는 중요한 요인으로 작용하기 때문에 지속적인 모니터링이 필요하다.

서울 업무 권역 오피스 공급 면적

(단위: m²)



출처 : Cushman & Wakefield Research

권역별 신규 오피스 공급 면적(2025년~2026년)

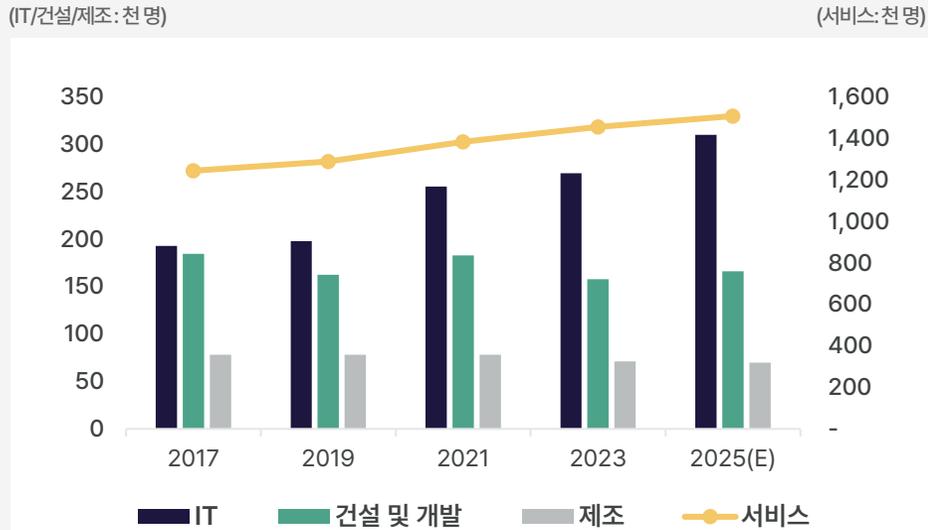
| 권역 | 빌딩명 | 준공시기 | 오피스 면적(m ²) |
|-----|-------------------|---------------|-------------------------|
| CBD | 프로젝트 107 | 2025년 1분기 | 34,020 |
| CBD | KT 광화문 웨스트 (리모델링) | 2025년 2분기 | 51,120 |
| CBD | INNO 88 (리모델링) | 2025년 3분기 (E) | 30,116 |
| CBD | 공평 15·16지구 | 2026년 2분기 (E) | 118,524 |
| CBD | 을지로3가 제6지구 | 2026년 2분기 (E) | 50,831 |
| GBD | OPUS 459 | 2025년 2분기 | 20,516 |

출처 : Cushman & Wakefield Research

02. 업종별 종사자 수 양극화

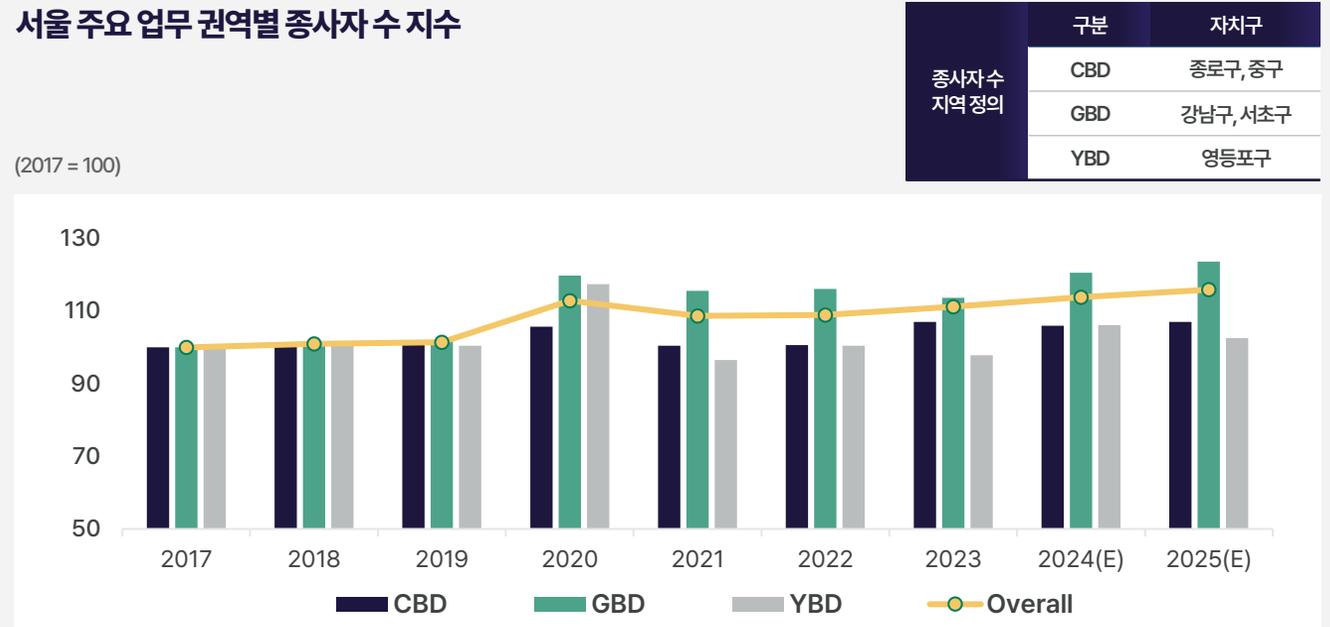
- 주요 업무 권역에서는 전반적으로 건설 및 개발 업종과 제조 업종의 종사자 수 감소가 이어지고 있으며, IT와 서비스 업종의 증가가 눈에 띄게 나타났다. 법률, 회계, 컨설팅, 음식점 등의 서비스 업종은 사무직 종사자 수가 늘어남에 따라 전역에서 증가하는 추세를 보이고 있다.
- 업종별 사무직 종사자 수 변화는 권역별 사무직 종사자 수에도 영향을 미치고 있다. 제조, 건설 및 개발 업종 비중이 높은 CBD에서는 2017년부터 2025년까지 사무직 종사자 수가 연평균 0.8%로 증가한 반면, GBD는 IT 업종 성장에 힘입어 같은 기간 연평균 2.7%의 성장률을 보였다.
- 빠르게 변화하는 업종 변화를 고려했을 때 2차 산업의 종사자 수 감소와 3차 산업 근무자의 증가가 계속되며 업종별, 권역별 종사자 수 양극화가 더욱 심화될 수도 있다.

서울 주요 업무 권역 업종별 종사자 수 추이



출처 : 통계청, 서울 열린데이터 광장, Cushman & Wakefield Research

서울 주요 업무 권역별 종사자 수 지수



| 종사자 수 지역 정의 | 구분 | 자치구 |
|-------------|------|----------|
| | CBD | 종로구, 중구 |
| | GBD | 강남구, 서초구 |
| YBD | 영등포구 | |

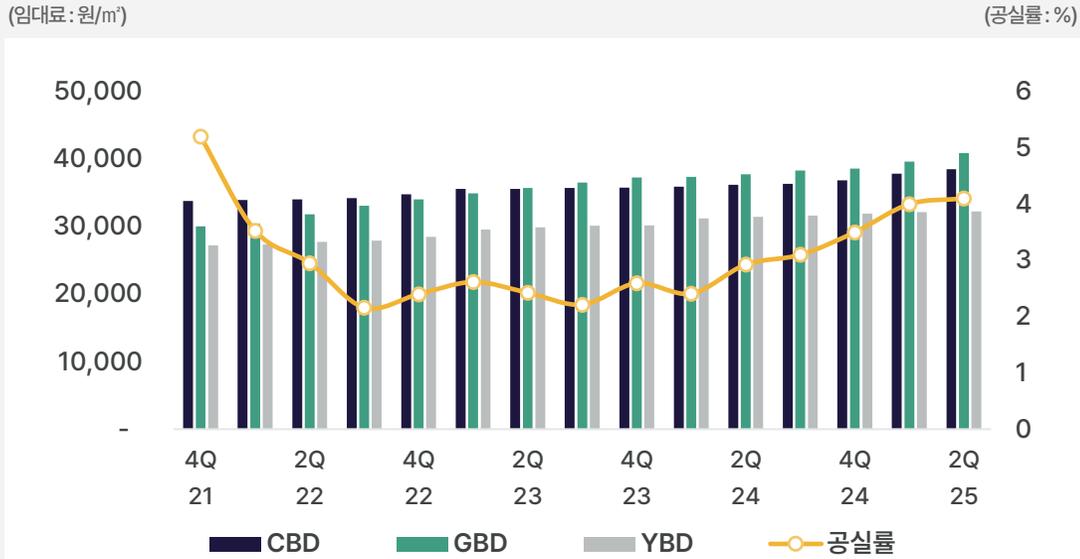
출처 : 통계청, 서울 열린데이터 광장, Cushman & Wakefield Research

NOTE : 2024, 2025년 종사자수는 추세 분석을 통한 추정치 적용

03. 권역 및 자산별 임대료 격차 심화

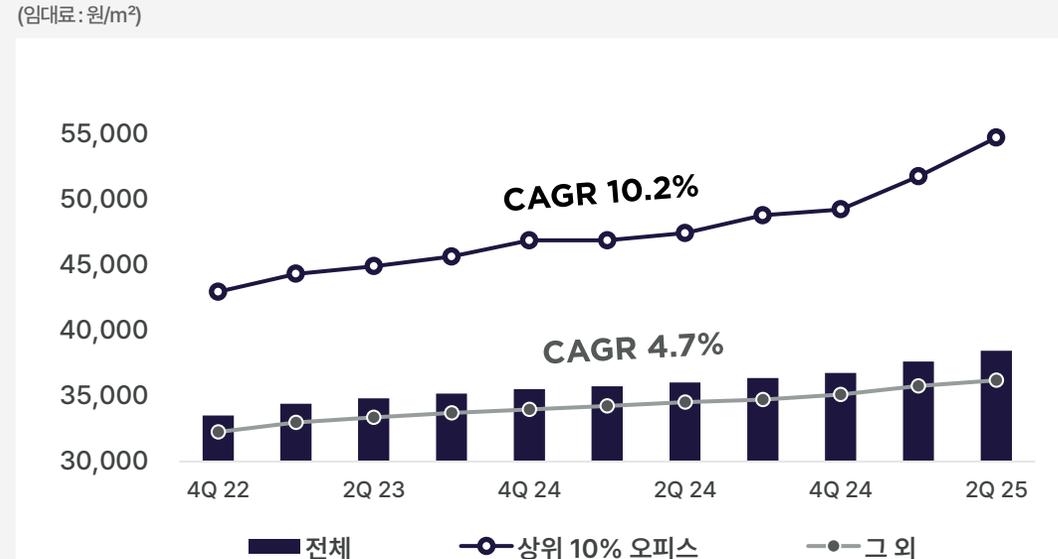
- 주요 업무 권역의 2025년 2분기 공실률은 전년 동기 대비 1.2%p 상승한 4.1%로 나타났다. CBD가 4.7%로 가장 높은 공실률을 보이고 있으며, YBD가 4.4%, GBD는 3.3%를 기록하였다.
- 2024년 4분기부터 CBD 내 공실률이 증가하면서 GBD와의 공실률 차이는 2025년 2분기를 기준으로 1.4%에 달했다.
- CBD의 신축 건물과 GBD 선호 현상이 임대료 상승률을 견인하면서 오피스 임대료는 2024년 동기 대비 6.7% 상승한 평당 12.7만 원으로 나타났다. 2025년 2분기의 GBD 평당 임대료는 13.5만 원으로 가장 높고, CBD가 12.7만 원, YBD가 10.6만 원으로 권역별 임대료 차이가 나타나고 있다.
- 임대료 수준이 상위 10%에 해당하는 자산의 임대료 상승률은 그 외 빌딩에 비해 임대료 상승률이 더 높게 나타나면서 프리미엄 오피스 강세가 더욱 두드러지고 있는 모습이다.

서울 업무 권역별 오피스 임대료 및 공실률



출처 : Cushman & Wakefield Research

자산별 임대료 차이



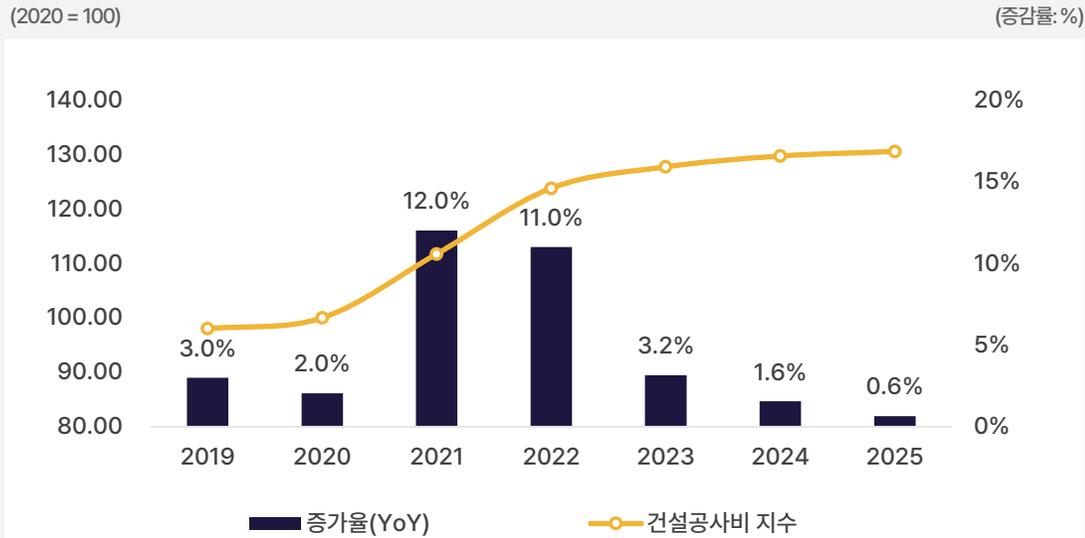
출처 : Cushman & Wakefield Research

NOTE : 임대료는 관리비를 제외한 Asking Rent 기준

04. 이전 비용 등을 고려한 기업의 선택 양극화

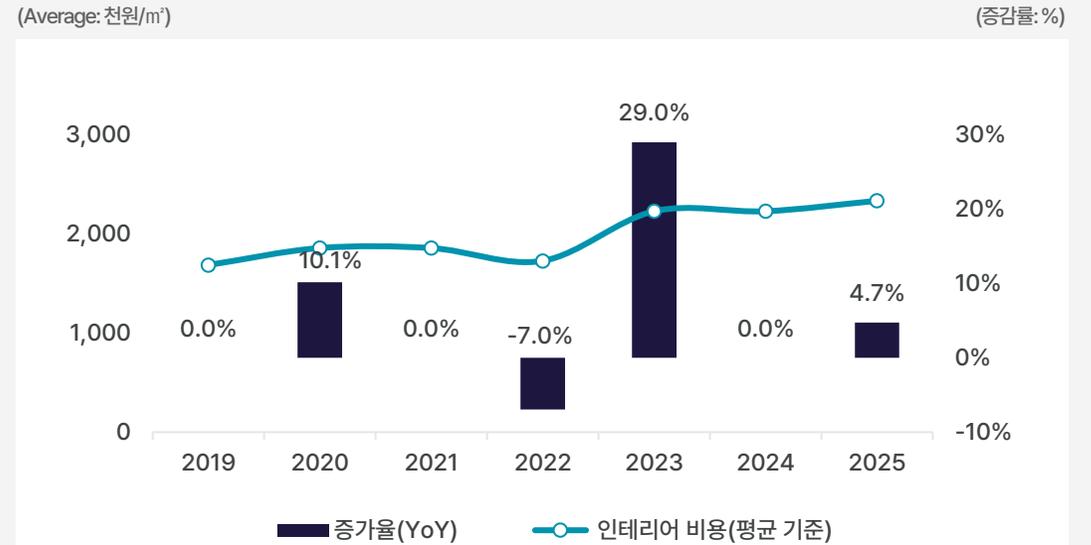
- 건설공사비 및 오피스 인테리어 비용이 계속 높은 수준을 유지하면서 신규 공급 오피스의 임대료가 상승하고, 이전에 필요한 비용 부담도 커지며 기업의 이전 검토에 지속적인 영향을 미치고 있다.
- 2025년의 비주거용 건설공사비 지수는 0.6%의 상승률을 보이며 안정적인 모습을 보이고 있으나 여전히 코로나 이전과 비교했을 때 높은 가격대를 유지하고 있다.
- 서울의 오피스 인테리어 비용은 평균적인 오피스 공사 수준을 고려했을 때 2025년에 4.7% 증가하며 다시 상승세를 이어가는 모습이다.
- 이에 따라 매출 증가와 인력 확충으로 확장이 필요한 기업은 확장 계약 및 우량 자산으로의 이전을 검토할 수 있으나, 임대료 및 이전 비용 감당이 어려운 기업은 다운사이징이나 다운그레이딩, 주요 업무 권역 이탈 등을 고려할 수도 있다.

비주거용 건설공사비 지수



출처 : 통계청, 서울 열린데이터 광장, Cushman & Wakefield Research

서울 오피스 인테리어 비용



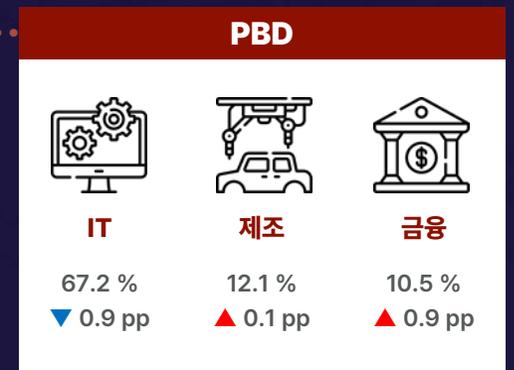
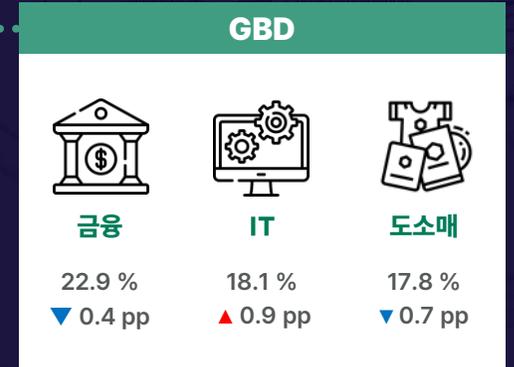
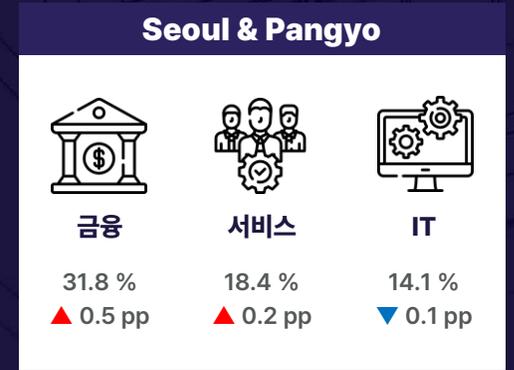
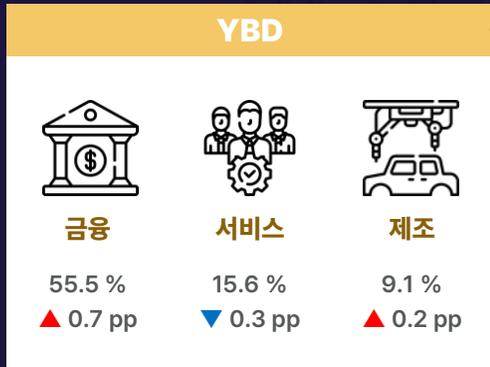
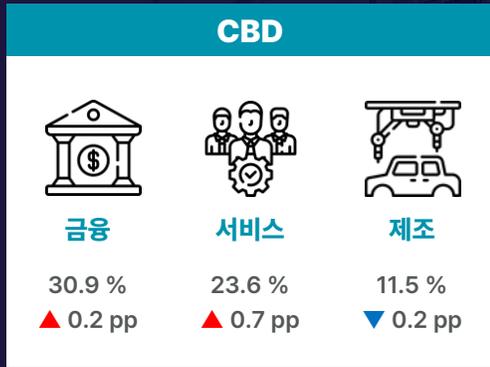
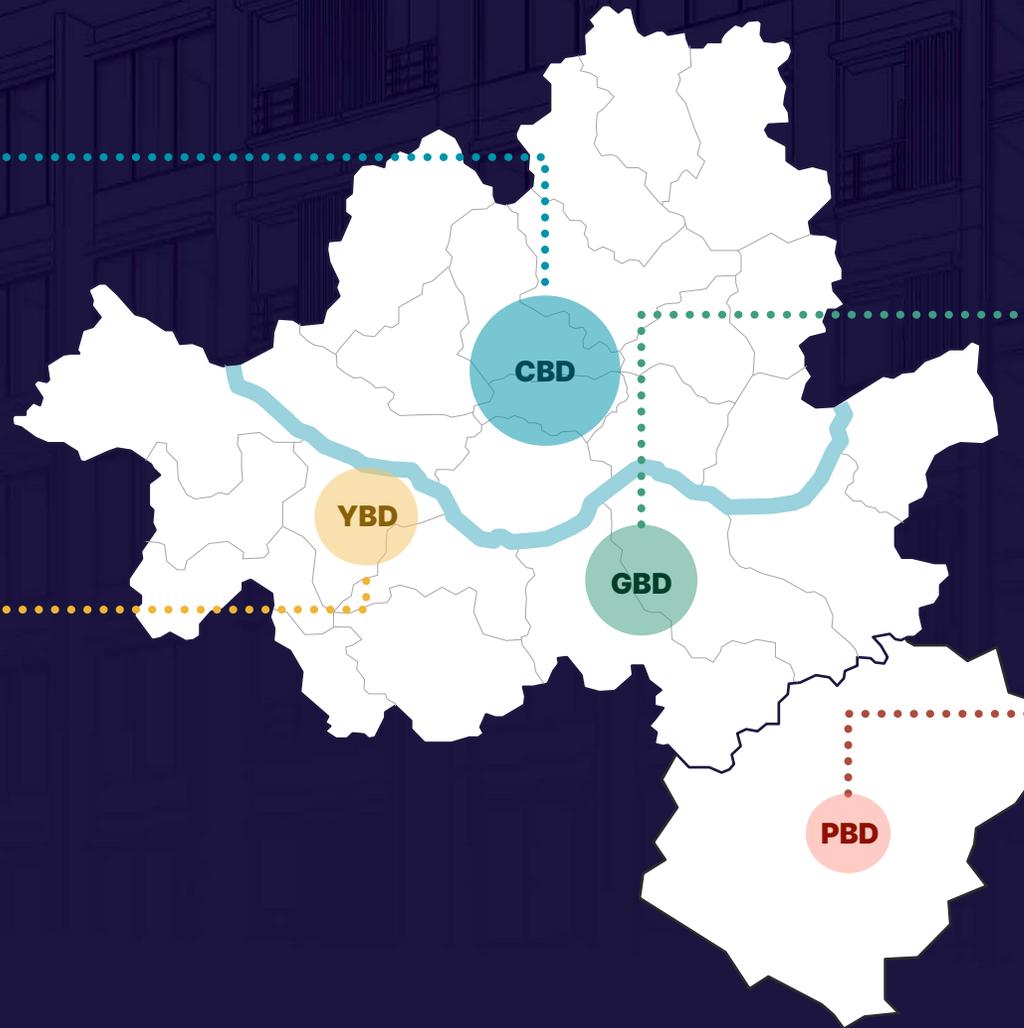
출처 : Cushman & Wakefield PDS

NOTE : 평균은 지정 및 비지정 좌석 혼합, 회의실 및 휴게 공간 등의 지원시설이 중급 정도인 사무실 기준/ 공사 범위 및 건수에 따라 연차별 편차 발생 가능

Q2

권역별 오피스 임차인 분석

EXECUTIVE SUMMARY



SEOUL

금융 및 서비스업 증가, 도소매 감소

2025년 서울 및 판교권역의 오피스 임차인을 조사한 결과, 금융업-서비스업-IT-제조-도소매업 순으로 면적 비중이 높게 나타났다. 작년과 비교했을 때 금융, 서비스, 제조, 협회기관의 면적 비중은 상승하였으며, IT, 도소매, 건설 및 개발, 공유오피스, 미디어통신 업종은 감소하였다.

금융업종은 GBD를 제외한 모든 권역에서 상승세를 보였다. CBD의 신축 건물인 프로젝트 107에 보험회사가 입주하였고, YBD에서는 작년에 준공한 TPE타워에 금융 기관이 증평을 계획하며 해당 업종의 면적 상승을 견인한 것으로 판단된다.

서비스업은 CBD와 PBD의 법무법인 확장 및 입주의 영향을 받아 0.2 pp의 증가세를 보였다. 주요 업무 권역에서는 기업의 회계 및 법무 서비스 등의 제공이 필요하기 때문에 서비스업이 10% 이상을 차지하고 있는데 PBD는 5%대로 낮은 수준을 유지하다가 올해 0.9 pp 상승하며 6.2%를 기록했다.

도소매업은 올해 가장 큰 폭으로 하락한 모습을 보였다. CBD와 GBD에 위치하고 있던 대기업이 주요 업무 권역을 이탈해 새로운 곳으로 이전하면서 해당 업종의 면적 감소를 이끌었다. 11번가는 CBD를 떠났고, SSG닷컴은 강남권역을 벗어났다.

건설 및 개발 역시 CBD와 GBD 권역에서 감소하는 모습을 보였으며, 여의도와 판교에서는 작년과 비슷한 수준으로 유지되었다.

2024 2H 2025 2H

| | Industry | Proportion(%) | | GAP(pp) |
|--|----------|---------------|-------|---------|
|  | 금융 | 31.3% | 31.8% | ▲ 0.5 |
|  | 서비스 | 18.2% | 18.4% | ▲ 0.2 |
|  | IT | 14.2% | 14.1% | ▼ 0.1 |
|  | 제조 | 12.6% | 12.8% | ▲ 0.2 |
|  | 도소매 | 11.7% | 11.1% | ▼ 0.6 |
|  | 건설,개발 | 3.3% | 3.1% | ▼ 0.2 |
|  | 협회기관 | 3.2% | 3.4% | ▲ 0.2 |
|  | 공유오피스 | 2.8% | 2.7% | ▼ 0.1 |
|  | 미디어통신 | 2.4% | 2.3% | ▼ 0.1 |
|  | 환경에너지 | 0.3% | 0.3% | ▬ 0.0 |

| | Classification | Proportion(%) | | GAP(pp) |
|---|----------------|---------------|-------|---------|
|  | Domestic | 78.6% | 78.6% | ▬ 0.0 |
|  | International | 21.4% | 21.4% | ▬ 0.0 |

출처 : Cushman & Wakefield Research

CBD

대규모 도소매 기업 이탈과 서비스업 성장

CBD에서는 2024년 하반기부터 2025년 상반기까지 금융, 서비스, 협회기관의 비중이 증가하였으며, 제조, 도소매, 건설 및 개발, IT, 공유오피스, 환경에너지의 비중 감소가 나타났다.

이 시기 CBD의 가장 큰 변화는 11번가가 서울스퀘어를 떠나 광명 유플래닛 타워로 이전하면서 도소매업의 비중 감소를 견인했다는 점이다. 서울스퀘어의 일부 공실은 국가인공지능위원회, 국가바이오위원회 등과 같은 협회기관이 채우면서 해당 업종의 비중 상승으로 이어졌다.

서비스 업종의 증가 역시 눈에 띄는 변화 중 하나였다. 대형 법무법인의 확장과 여행사 및 항공사의 입주 이어지며 서비스 업종은 0.7 pp로 권역 내에서 가장 큰 폭의 상승률을 보였다. 법무법인 세종이 D타워의 오피스 임대 면적을 확대했으며, 법무법인 지평 역시 그랜드 센트럴에 추가로 오피스 면적을 확보한 것으로 조사되었다. 코로나의 위기를 극복하고 관광사업이 다시 활발해지는 가운데 외국계 항공사와 여행사의 입주도 계속되는 추세다.

CBD 권역의 금융업종 역시 0.2 pp 증가한 것으로 나타났다. 프로젝트 107의 준공이 완료되어 새롭게 입주를 시작했고, 해당 건물에 삼성화재해상보험이 입주하면서 금융업의 비중 증가에 영향을 미친 것으로 판단된다.

건설사의 감평과 부동산 개발회사의 퇴실로 건설 및 개발 업종의 비중 하락도 관측되었다. GS건설이 그랑서울에서 오피스 사용 면적을 축소했고, 일부 부동산 개발회사 역시 시장의 영향을 받아 문을 닫는 사례가 발생하고 있다.

■ 2024 2H ■ 2025 2H

| | Industry | Proportion(%) | GAP(pp) |
|--|----------|----------------|---------|
|  | 금융 | 30.7% 30.9% | ▲ 0.2 |
|  | 서비스 | 22.9% 23.6% | ▲ 0.7 |
|  | 제조 | 11.7% 11.5% | ▼ 0.2 |
|  | 도소매 | 10.3% 9.7% | ▼ 0.6 |
|  | 건설,개발 | 6.1% 5.9% | ▼ 0.2 |
|  | 협회기관 | 5.5% 5.9% | ▲ 0.4 |
|  | IT | 5.5% 5.3% | ▼ 0.2 |
|  | 미디어통신 | 3.6% 3.6% | ■ 0.0 |
|  | 공유오피스 | 3.3% 3.2% | ▼ 0.1 |
|  | 환경에너지 | 0.5% 0.4% | ▼ 0.1 |

| | Classification | Proportion(%) | GAP(pp) |
|---|----------------|----------------|---------|
|  | Domestic | 75.6% 75.6% | ■ 0.0 |
|  | International | 24.4% 24.4% | ■ 0.0 |

출처 : Cushman & Wakefield Research

GBD

IT 업종 핵심 거점으로 굳건한 자리매김

2024년 하반기부터 2025년 상반기까지 GBD 권역에서는 IT와 제조업종, 협회기관의 면적 비중이 상승하였고, 금융과 도소매, 공유오피스, 건설 및 개발, 미디어통신 업종은 감소한 것으로 나타났다.

신세계의 그룹사별 오피스 이전 전략이 GBD의 업종 변화에 가장 큰 영향을 미쳤다. 전자상거래 플랫폼 회사인 SSG닷컴이 2025년 2월경 대규모 면적을 사용하던 센터필드를 떠나 영등포에 위치한 KB영등포타워에 새로운 동지를 마련하면서 도소매 업종이 0.7 pp 감소하였다. SSG닷컴이 떠난 자리는 신세계그룹의 계열사가 입주할 예정이다. 신세계아이앤씨의 입주로 채워진 공실은 강남권역의 IT 계열 업종 증가에 기여했다. 센터필드의 나머지 공실에는 신세계그룹의 또다른 계열사인 스타벅스 코리아 (SCK컴퍼니)가 입주한 것으로 나타났다. 스타벅스 코리아는 도심에 위치한 스테이트 타워 남산에 사무실을 두고 있었으나, 매출 증가 및 추가 인력 확보를 위해 2025년 상반기에 센터필드로 확장 및 이전을 완료했다.

강남은 명실상부 IT 업종의 성지 자리를 굳건하게 지켜내고 있다. 빗썸이 강남N타워 매입에 SI 투자자로 참여하면서 권역 내 오피스 확장을 준비하고 있으며, 게임 회사인 시프트업이 에이프로 스퀘어에 추가 면적을 확보했다. 온라인 동영상 플랫폼 회사인 티빙 역시 마포구 본사에서 IT 인력을 강남으로 이전하는 등 개발자들의 업무 환경 개선에 힘쓰고 있다.

KB부동산신탁이 강남N타워를 엔드유저인 빗썸에게 세어딜 형태로 매각하면서 KB부동산신탁을 비롯한 증권사와 운용사 등이 해당 건물에서 퇴거했는데 이는 금융업종 감소로 이어졌다. 제조업은 반도체 및 디스플레이 업체인 LX세미콘과 제약 및 화장품 제조 회사의 확장세에 힘입어 증가하고 있는 모습이다.

2024 2H 2025 2H

| | Industry | Proportion(%) | GAP(pp) |
|--|----------|----------------|---------|
|  | 금융 | 23.3% 22.9% | ▼ 0.4 |
|  | IT | 17.2% 18.1% | ▲ 0.9 |
|  | 도소매 | 18.5% 17.8% | ▼ 0.7 |
|  | 서비스 | 16.2% 16.2% | ▬ 0.0 |
|  | 제조 | 15.9% 16.4% | ▲ 0.5 |
|  | 공유오피스 | 3.4% 3.3% | ▼ 0.1 |
|  | 협회기관 | 2.4% 2.5% | ▲ 0.1 |
|  | 건설,개발 | 1.8% 1.6% | ▼ 0.2 |
|  | 미디어통신 | 0.9% 0.8% | ▼ 0.1 |
|  | 환경에너지 | 0.4% 0.4% | ▬ 0.0 |

| | Classification | Proportion(%) | GAP(pp) |
|---|----------------|----------------|---------|
|  | Domestic | 75.9% 76.0% | ▲ 0.1 |
|  | International | 24.1% 24.0% | ▼ 0.1 |

출처 : Cushman & Wakefield Research

YBD

IT 기업이 떠난 공간을 채우는 금융업

YBD는 2025년에 금융, 제조, 도소매 업종의 비중이 증가하였으며, 서비스, IT, 미디어통신, 공유오피스업의 면적 비중은 감소하였다.

명실상부 금융업종의 중심지인 YBD는 올해도 금융계의 확장과 이전으로 0.7 pp의 면적 상승세를 보였다. 국민은행과 국민카드가 앵커빌딩의 10개 층을 사용하며 대부분의 공실을 해소한 것이 해당 업종의 비중 상승에 가장 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 2024년 상반기에 준공한 TP타워 역시 금융사들의 입주에 이어졌는데 2025년에는 입주사들이 확장 계약을 체결하면서 금융업 상승에 기여했다. 신한계열사인 신한캐피탈과 신한투자증권에 이어 키움 계열사인 키움인베스트먼트와 키움프라이빗에쿼티가 TP타워에 입주했고, 3개 층을 사용하던 우리종합금융은 1개 층을 추가 계약하여 총 4개 층을 사용하고 있다. 권역 내 일부 빌딩의 소규모 공실 역시 증권사 및 은행, 투자회사 등이 입주하며 금융업종의 비중 상승으로 이어졌다.

LG 계열사의 이전은 IT 업종의 감소에 큰 영향을 미쳤다. 파크원 타워와 세우빌딩에 나눠서 입주해 있던 LG CNS는 기업의 전략적인 입지 선정에 따라 여의도를 떠나 마곡에 위치한 LG사이언스 파크로 이전을 완료했다. LG CNS가 떠난 오피스는 우리은행, 한국수출입은행과 같은 금융사로 채워졌지만, 일부 면적은 여전히 공실로 남아있다.

미디어통신은 일부 광고 회사 및 콘텐츠 제작사, 신문 및 잡지 제작사 등의 퇴거와 감평이 이어지며 감소세를 보이고 있다.

■ 2024 2H ■ 2025 2H

| Industry | Proportion(%) | GAP(pp) |
|----------|----------------|---------|
| 금융 | 54.8% 55.5% | ▲ 0.7 |
| 서비스 | 15.9% 15.6% | ▼ 0.3 |
| 제조 | 8.9% 9.1% | ▲ 0.2 |
| IT | 8.3% 7.8% | ▼ 0.5 |
| 도소매 | 5.2% 5.3% | ▲ 0.1 |
| 미디어통신 | 3.4% 3.1% | ▼ 0.3 |
| 건설,개발 | 1.4% 1.4% | ■ 0.0 |
| 공유오피스 | 1.3% 1.2% | ▼ 0.1 |
| 협회기관 | 0.9% 0.9% | ■ 0.0 |
| 환경에너지 | 0.0% 0.0% | ■ 0.0 |

| Classification | Proportion(%) | GAP(pp) |
|----------------|----------------|---------|
| Domestic | 83.3% 83.2% | ▼ 0.1 |
| International | 16.7% 16.8% | ▲ 0.1 |

출처 : Cushman & Wakefield Research

PBD

대기업의 IT 주도 시장, 서비스 및 금융 업종 동반 상승

2025년 PBD에서는 IT와 미디어통신업이 각각 0.9 pp씩 감소하였고, 도소매 역시 0.2 pp 감소한 것으로 나타났다. 반면, 금융과 서비스 업종은 0.9 pp씩 증가하였고, 제조는 0.1 pp, 공유오피스는 0.2 pp의 비중 증가를 보였다.

다른 권역에 비해 오피스 임대 면적의 규모가 크지 않은 PBD에서는 대표적인 몇 개의 기업 이전과 감평, 확장 등이 업종 변화에 미치는 영향이 큰 편이다.

대표적으로 PBD에서는 2024년에 이어 2025년에도 IT 업종의 감소가 이어졌다. 2025년에는 네이버클라우드와 네이버웹툰 등의 네이버 계열사가 분당에 위치한 그린팩토리로 이전하면서 판교테크원의 공실을 야기했고, IT 업종의 면적 감소에 큰 영향을 미쳤다. 투썸월드빌딩에 입주하고 있는 카카오엔터테인먼트의 감평과 소규모의 IT 스타트업 기업 중 일부가 문을 닫은 것도 해당 업종의 면적 감소와 연관이 있다.

IT 업종에 이어 미디어통신 역시 큰 폭으로 감소하였는데, 이는 콘텐츠 플랫폼 회사로 알려진 원스토어 이전의 영향을 받은 것으로 판단된다. 원스토어는 2025년 현대백화점 업무시설에서 퇴거해 과천에 새로운 동지를 마련하였다.

PBD에서는 금융과 서비스업이 증가했다. 법무법인 세종이 크래프톤 타워에 새로운 지점을 오픈하면서 서비스업 확대에 영향을 미쳤고, 판교테크원에서 증평을 계획한 카카오뱅크의 확장으로 금융업 역시 증가 추세를 이어갔다.

■ 2024 2H ■ 2025 2H

| | Industry | Proportion(%) | GAP(pp) |
|---|----------|----------------|---------|
|  | IT | 68.1% 67.2% | ▼ 0.9 |
|  | 제조 | 12.0% 12.1% | ▲ 0.1 |
|  | 금융 | 9.6% 10.5% | ▲ 0.9 |
|  | 서비스 | 5.3% 6.2% | ▲ 0.9 |
|  | 도소매 | 1.9% 1.7% | ▼ 0.2 |
|  | 공유오피스 | 1.9% 2.1% | ▲ 0.2 |
|  | 미디어통신 | 0.9% 0.0% | ▼ 0.9 |
|  | 협회기관 | 0.1% 0.1% | ■ 0.0 |
|  | 건설,개발 | 0.1% 0.1% | ■ 0.0 |
|  | 환경에너지 | 0.0% 0.0% | ■ 0.0 |

| | Classification | Proportion(%) | GAP(pp) |
|---|----------------|----------------|---------|
|  | Domestic | 96.7% 97.4% | ▲ 0.7 |
|  | International | 3.3% 2.6% | ▼ 0.7 |

출처 : Cushman & Wakefield Research



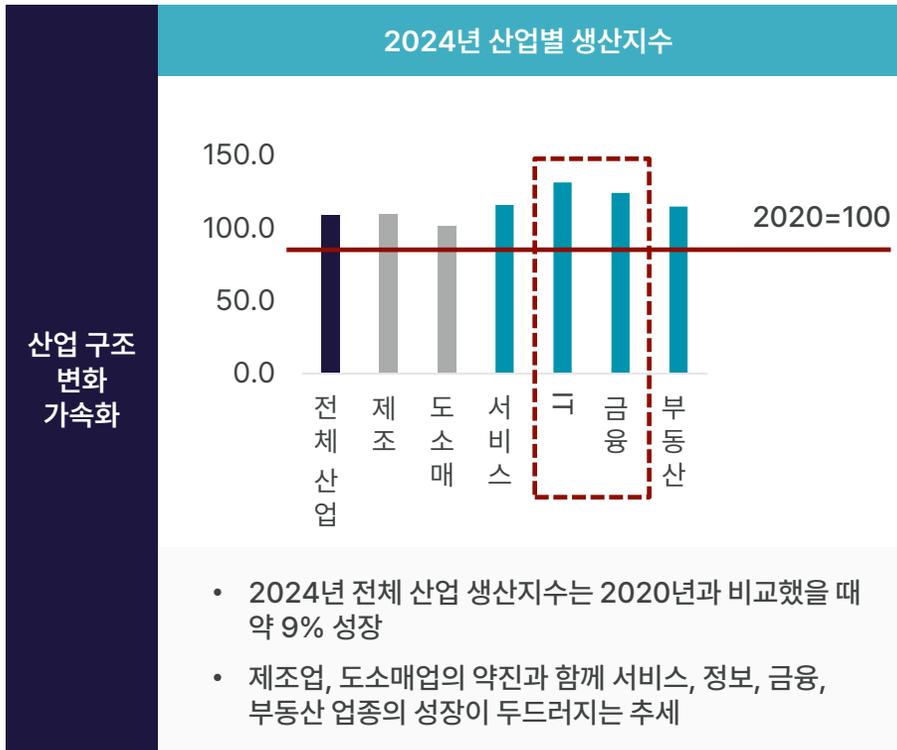
CUSHMAN &
WAKEFIELD

Q3

오피스 시장 전망

오피스 임대차 시장의 업종별 수요 차별화 이어질 것

- 매출 감소와 구조적 침체가 장기화되는 업종은 비용 절감을 위해 다운그레이딩, 다운사이징, 또는 주요 업무 권역 이탈과 같은 전략적 의사결정을 검토할 가능성이 높다.
- 이와 반대로 성장세가 유지되는 IT, 금융 등의 업종은 플라이 투 퀄리티(fly-to-quality) 기조를 이어가며, 프라임급 오피스 선호가 더욱 강화될 것으로 예상된다.
- 이로 인해 프리미엄 오피스 시장의 임대료 프리미엄과 공실률 안정세가 이어질 가능성이 크다.



2024년 - 2025년 업종별 오피스 임대차 트렌드

| | | |
|---------------------|-----|---------------------------------------|
| 다운그레이딩 | 도소매 | INTERPARK |
| 다운사이징 | 도소매 | 롯데쇼핑, KYOWON 교원 |
| 주요 업무 권역 이탈 | 건설 | GS 건설 |
| | 도소매 | 7-ELEVEN, 11번가, SSG.COM |
| | 건설 | IDL E&C, IDL Construction |
| | VS | |
| 플라이 투 퀄리티 (증평 및 확장) | IT | bithumb, Neople |
| | 금융 | SAMSUNG 삼성화재, 우리중앙금융, 신한캐피탈, 키움인베스트먼트 |

업종별 차별화 지속 예상

NOTE: 생산지수는 특정 산업의 연도별 증감 정도를 보여주는 상대적인 수치

출처 : Cushman & Wakefield Research; KIET 주요산업동향지표

APPENDIX

Cushman & Wakefield Research에서는 2022년부터 매년 1회 씩 서울 주요 3대 권역과 판교권역에 소재한 A급 오피스의 임차인을 조사하고 있다. 임차인과 임차인의 업종, 임차인 별 점유 면적 및 국내/ 해외 기업 여부 등을 파악해 주요 오피스 권역의 임차인 정보를 제공하고자 하였다. 해당 자료는 권역 별 주요 업종을 파악하는데 유용할 뿐 아니라 임차인 변화를 알아보는 지표로 활용할 수 있다.

2025년에는 기존과 동일한 기준으로 총 175개의 오피스 빌딩을 전수 방문조사 하였으며, 공식 문서를 참고하여 해당 자료를 추가 검토했다. 각 오피스 빌딩의 층별 면적은 건축물대장을 참고하였으며, 업무용으로 사용된 층별 면적만 반영하였다. 비업무용으로 사용된 지하, 옥상 기계실, 주차장, 숙박시설, 상업시설 등의 면적은 제외시켰다.

임차인의 업종 분류는 통계청에서 제공하는 표준산업분류코드10차를 기준으로 하였으며, Cushman & Wakefield Research에서 총 10개의 업종으로 재 분류하였다.

Cushman & Wakefield 업종 분류 기준

| C&W코드 | 표준산업분류10차 | 대분류 |
|-----------|----------------|--------------------------|
| 환경 및 에너지 | A | 농업, 임업 및 어업 |
| | B | 광업 |
| | D | 전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업 |
| | E | 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업 |
| 제조 | C | 제조업 |
| 건설 및 개발 | F | 건설업 |
| | L6812 | 부동산 개발 및 공급업 |
| 도소매 | G | 도매 및 소매업 |
| | H | 운수 및 창고업 |
| 서비스 | I | 숙박 및 음식점업 |
| | L6812 제외 | 부동산업 |
| | M | 전문, 과학 및 기술 서비스업 |
| | N | 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업 |
| | P | 교육 서비스업 |
| | Q | 보건업 및 사회복지 서비스업 |
| | R | 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업 |
| | S95, S96 | 수리 및 기타 개인 서비스업 |
| IT | J582, J62, J63 | 정보통신업 |
| 미디어 통신 | J, IT 제외 | 정보통신업 |
| 금융 | K | 금융 및 보험업 |
| | O | 공공 행정, 국방 및 사회보장 행정 |
| 협회 및 공공기관 | U | 국제 및 외국 기관 |
| | S94 | 협회 및 단체 |
| 공유오피스 | - | 공유오피스업 |



FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT:

Suki Kim | 김수경 부장

HEAD OF RESEARCH
SUKI.KIM@CUSHWAKE.COM

Jin So | 소진 과장

MANAGER
JIN.SO@CUSHWAKE.COM

Layla Park | 박연주 사원

ASSISTANT
LAYLA.PARK@CUSHWAKE.COM

YJ Choi | 최용준 상무

HEAD OF OCCUPIER SERVICES
YJ.CHOI@CUSHWAKE.COM

Ray Kim | 김성철 이사

DIRECTOR
RAY.KIM@CUSHWAKE.COM



ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more.

For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles