

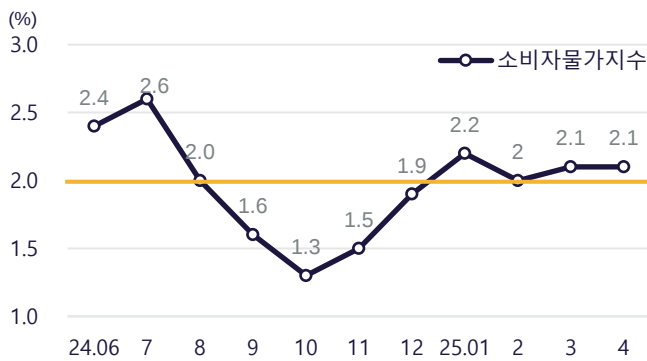
MARKET OVERVIEW

Economic Overview and Office Market



ECONOMIC OVERVIEW

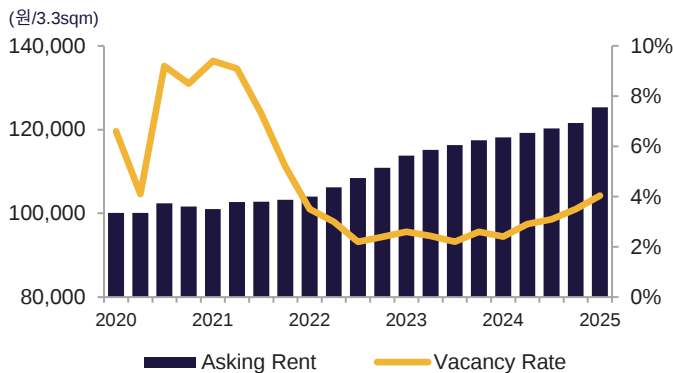
소비자물가지수 (전년동월비)



Source: 통계청

OFFICE MARKET

주요 업무 권역 공실률 및 명목임대료



Source: Cushman & Wakefield Research

- 코로나 이후 국내 경제가 침체기에 접어들었다. 지나친 물가 상승과 원화 약세, 정치적인 압력이 더해졌기 때문에 판단된다.
- 물가 상승은 코로나 시기 급격한 금리인하와 공급망 타격이 복합적으로 작용한 결과이다. 코로나19 이후 경제 회복 지원을 위해 막대한 지원금을 투입하고, 저금리정책을 유지하며 시장에 대규모 유동성을 공급했다. 여기에 공급망 타격으로 인한 생산비용 증가가 더해져 자산 가격이 상승하고 소비수요가 급증하며 물가상승압력이 가중되었다.
- 지난해 12월 비상계엄사태 이후 국내정치 불확실성이 확대되며 외환보유액이 2020년 6월 이후 4년 7개월만에 최저수준으로 하락하였다. 이로 인해 환율방어 여력이 악화되었고, 미 행정부의 관세 정책 등 대외적 요인으로 경제적 불안이 심화 되었다.
- 유가와 환율의 동반상승으로 2024년 10월부터 소비자 물가 상승률이 3개월 연속 상승하며 2%대에 재진입하였다. 이후 현재까지 정부의 물가안정 목표수준(2.0%)을 상회하고있다.
- 서울 오피스 시장은 높은 임대료와 낮은 공실률을 유지하며 안정적인 시장상황을 보이고있다.
- 2022년 급격한 임대료상승 이후 2023년에는 역대 최고 상승률(9%)을 기록했고, 그 상승세가 꾸준히 이어지며 국내에서 오피스가 안정 투자 자산으로 인정받고 있다.
- 2025 1분기 주요 업무 권역의 A급 오피스 명목임대료는 평당 12.5만 원으로, 전년동기 대비 6.1% 상승했다. 권역별로는 GBD(13.0만 원), CBD(12.4만 원), YBD(11.5만 원)순이었으며 전년동기 대비 임대료상승률은 YBD가 11.5%로 가장 높았다. 이는 최근 YBD에 TP타워(42,855평) 등 신규자산이 대규모로 공급되며 임대료상승을 견인한 것으로 분석된다.
- 공실률은 2021년부터 계속된 하락세로 자연공실률(5%)을 밑돌며 임대인 우위시장이 지속되고있다. 최근에는 대기업들의 주요업무권역 이탈이 관측되며 공실률이 소폭 상승하는 모습을 보였다.

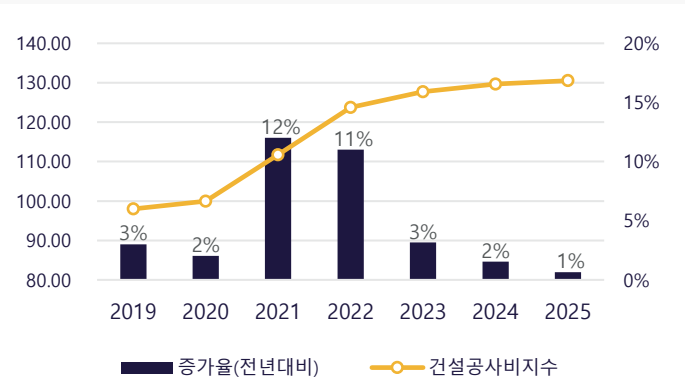
OFFICE COST SURGE

South Korea



CONSTRUCTION COST INDEX

비주거용 건설공사비지수 (2020=100)

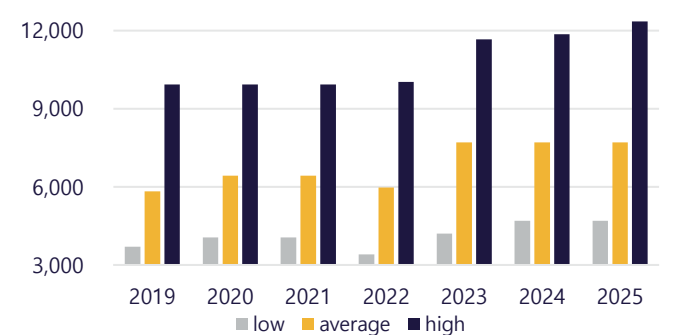


Source: Cushman & Wakefield Research

OFFICE FIT-OUT COST

오피스 인테리어 공사비

(단위:천원/3.3sqm)



Source: Cushman & Wakefield PDS

Low: One-to-one assigned workstations with limited support functions
Average: Mix of assigned and non-assigned work-points with expanded support spaces
High: Majority non-assigned work-points with heavily tech-enabled spaces

- 코로나 이후 급상승한 물가와 EHS(환경·보건·안전) 관련 규정 강화 등으로 인해 건설비용 및 인테리어 비용이 급증하였다. 주 52시간 근로제를 비롯해 중대재해처벌법, 산업안전보건법, 환경보전법이 강화되며 공사기간이 연장되고 자재선택이 까다로워진 영향으로 분석된다.
- 비주거용 건설공사비지수는 2021년에 12%의 증가율을 보이며 급상승하였고, 오피스 인테리어 공사비 또한 2022년부터 1년간 29%(average 기준)라는 높은 증가율을 보였다.
- 전년도 대비 2025년 증가율은 비주거용 건설공사비지수 1%, 인테리어 공사비 0%(average 기준)대로 상승세는 완화되었으나, 코로나 이전과 비교했을 때 여전히 높은 가격대를 유지하고 있다.
- 코로나 이전과 비교했을 때 건설공사비지수는 33%, 인테리어공사비는 32% 상승한 가격선에 머무르고 있다.
- 건설공사비 및 오피스 인테리어 공사비 증가로 신규 공급 오피스의 임대료가 상승하고, 이전에 필요한 비용 부담도 커지며 기업의 이전검토에도 영향을 미칠 것으로 예측된다.
- 기업의 경영 및 재정상황에 따라 이전을 검토하는 기업 간 양극화가 예상된다. 매출증가와 인력확충 등으로 확장이 필요한 기업은 확장 계약 및 우량 자산으로의 이전을 검토할 수 있다. 사업축소가 필요한 기업은 이전 비용과 임대료 부담 등을 감안해 다운사이징으로 기존계약을 연장하거나 저렴한 자산으로의 다운그레이딩을 고려할 가능성이 있다. 장기적으로 급등한 임대료 감당이 어려운 일부기업이 주요 업무 권역이탈을 검토할 가능성도 있다.
- 이로 인해 프라임급 자산에 몰려 있던 임차수요가 비우량자산으로 이전하거나 주요 업무 권역을 이탈하는 등의 움직임이 예상된다.

FIT-OUT COSTS

Asia Pacific



Average Fit Out Costs In 33 Cities Across Asia Pacific in 2025

				(KRW/sqm)			
RANK	REGION	CITY	AVERAGE COST	RANK	REGION	CITY	AVERAGE COST
1	NORTH ASIA	TOKYO	2,916,498	16	GREATER CHINA	BEIJING	1,495,640
2	NORTH ASIA	OSAKA	2,856,672	17=	SOUTHEAST ASIA	MANILA	1,435,814
3	NORTH ASIA	NAGOYA	2,796,847	17=	GREATER CHINA	SHANGHAI	1,435,814
4	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	CANBERRA	2,572,501	19	GREATER CHINA	SHENZHEN	1,405,902
5	GREATER CHINA	HONG KONG	2,393,024	20	GREATER CHINA	GUANGZHOU	1,375,989
6	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	AUCKLAND	2,363,111	21	SOUTHEAST ASIA	BANGKOK	1,271,294
7	NORTH ASIA	SEOUL	2,333,198	22	SOUTHEAST ASIA	KUALA LUMPUR	1,196,512
8	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	SYDNEY	2,288,329	23	INDIA	MUMBAI	1,091,817
9	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	MELBOURNE	2,243,460	24	INDIA	DELHI	1,031,992
10	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	BRISBANE	2,183,634	25	INDIA	BENGALURU	1,002,079
11	NORTH ASIA	BUSAN	2,138,765	26=	INDIA	AHMEDABAD	972,166
12=	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	PERTH	2,108,852	26=	INDIA	CHENNAI	972,166
12=	AUSTRALIA & NEW ZEALAND	ADELAIDE	2,108,852	26=	INDIA	HYDERABAD	972,166
14	SOUTHEAST ASIA	SINGAPORE	2,093,896	26=	INDIA	KOLKATA	972,166
15	GREATER CHINA	TAIPEI	1,645,204	26=	INDIA	PUNE	972,166
				31	SOUTHEAST ASIA	HANOI	942,253
				32	SOUTHEAST ASIA	HO CHI MINH CITY	912,340
				33	SOUTHEAST ASIA	JAKARTA	867,471

Source: Cushman & Wakefield Fit Out Cost Guide 2025

<https://cushwake.cld.bz/fitoutcostguide-03-2025-apac-regional-en-content-pds-office>

(1USD = 1,389.30 KRW)
(1sqft = 0.09289m²)

- 쿠시먼앤드웨이크필드에서는 APAC 지역 내 33개 도시의 Fit Out Cost를 추적 조사하고 있으며, 매년 Fit Out Cost Guide 보고서를 발간하고 있다.
- Fit Out Cost 상위 3개 도시는 매년 일본이 차지하고 있다. 일본은 세계 GDP 5위권으로 APAC 국가 중 높은 경제수준을 보이며 최상위권 가격대를 유지하고 있다. 올해의 Fit Out Cost는 sqm당 도쿄 291만원, 오사카 285만원, 나고야 279만원으로 나타났다.
- 서울 오피스의 평균 인테리어공사비는 sqm당 약 233만원으로, 33개 도시 중 7위를 차지했으며, 부산은 약 214만원으로 11위를 기록했다.
- 오피스 인테리어 공사비는 일본, 한국, 호주, 뉴질랜드가 상대적으로 높은 수치를 보이고 있으며, 동남아시아와 인도가 낮은 순위를 기록했다. 이는 주요 경제 지표와 물가가 낮은 지역에서 원자재값과 인건비가 저렴하게 형성되며 공사비가 낮게 책정된 결과이다.

CONTACTS

Cushman & Wakefield Korea

RESEARCH



SUKI KIM (김수경)
Head of Research, Seoul
Suki.kim@cushwake.com



JIN SO (소진)
Research Manager, Seoul
Jin.so@cushwake.com



CHLOE KWON (권소연)
Assistant Manager, Seoul
Chloe.kwon@cushwake.com



LAYLA (박연주)
Agent, Seoul
Layla.park@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES



JAEHONG LEE (이재홍)
Senior Director, Seoul
Jaehong.lee@cushwake.com

OCCUPIER SERVICES



YJ CHOI (최용준)
Executive Director, Seoul
Yj.choi@cushwake.com