

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
4.0% Vacancy Rate	▲	▲
-14,198 Net Absorption, SQM	▼	▼
2.4% Rental Growth, QoQ <i>(Overall, Grade A)</i>	▲	▬

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.2% GDP Growth	▼	▼
2.1% CPI Growth	▼	▲
3.1% Unemployment Rate	▲	▬

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

국내 경제는 대외 여건 악화로 경기 하방 압력이 확대되고 있다. 2025년 2월 기준금리가 2.75%로 0.25 pp 인하되었음에도 불구하고, 정국 불안과 글로벌 경기 불확실성으로 내수 침체가 지속되고 있다. 미국의 관세 인상으로 수출 활동이 제약을 받으면서, 2025년 국내 경제성장률은 1% 내외에 머물 것으로 전망된다.

RENT AND VACANCY

2025년 1분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.5 pp 상승한 4.0%를 기록했다. 경기 위축으로 신규 임대차 계약이 제한적인 상황에서, CBD 권역의 공실률은 5.5%까지 증가했다. 임대료는 연초 인상 시기 도래에 따라 전 분기 대비 2.4% 상승하며 상대적으로 높은 상승폭을 보였다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 1.2 pp 상승한 5.5%로, 주요 권역 중 가장 큰 폭의 상승세를 보였다. 임대차 계약이 상당수 이루어졌음에도 불구하고, 일부 기업의 퇴거와 프로젝트107의 준공 영향으로 공실이 증가한 것으로 분석된다. 이번 분기 서울스퀘어에는 국립장기조직혈액관리원, 파인에비뉴 B동에는 유아이비손해보험중개가 각각 임대차 계약을 체결했다. 패스트파이브는 대신파이낸스센터 내 위워크 운영 공간을 인수하여 신규 지점을 오픈했다.

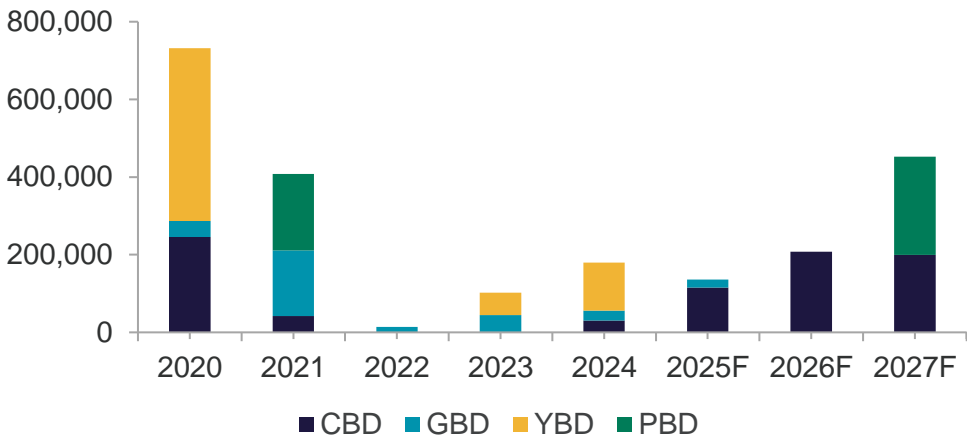
GBD 권역의 공실률은 2.9%로 전 분기 대비 0.4 pp 하락했다. 중소형 면적을 중심으로 공실이 해소되며 상대적으로 안정적인 모습을 보였다. 이번 분기 토스인컴은 포스코타워 역삼에, 한국은행은 아이콘삼성에 계약을 체결했다. 스타트업의 고품질 오피스 수요도 확인되었는데, 힐링페이퍼가 아크플레이스에, 구름은 더피나클역삼II에 공간을 확보했다.

YBD 권역의 공실률은 2.3%에서 3.1%로 0.8 pp 상승했다. FKI타워에 임차 중인 DL건설이 마곡으로의 이전을 결정하는 등 여러 기업이 YBD를 이탈해 공실률 상승을 초래했다. 반면 타 권역에서의 신규 유입 사례도 일부 관찰되었다. 우리은행 IB그룹이 CBD에서 파크원 타워1으로, 레퍼리가 GBD에서 NH 금융타워로 이전하는 것으로 알려졌다.

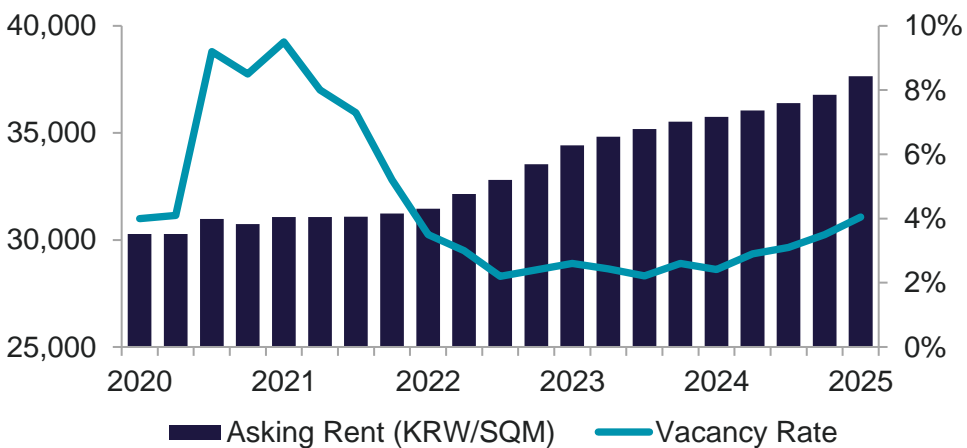
SUPPLY

이번 분기 CBD에서 준공된 프로젝트107은 공실 해소가 되지 않은 채 공급되어 공실률 상승을 야기했다. 2분기에는 장기간 신규 공급이 없었던 GBD에 OPUS459가 공급될 예정이나, 빌딩 규모가 크지 않아 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 전망된다. YBD에는 원센티널(구, 신한금융투자타워)이 리모델링을 거쳐 공급될 예정이며, 일부 잔여 공실이 남아 있어 임대차 계약 여부에 따라 YBD 공실률에 영향을 미칠 것으로 보인다.

GRADE A SUPPLY



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CONSTRUCTION (SQM)	OVERALL AVG ASKING RENT (KRW/SQM)*
CBD	4,381,077	5.5%	-13,112	-13,112	439,279	37,843
GBD	3,764,102	2.9%	14,180	14,180	84,901	39,637
YBD	2,052,832	3.1%	-15,266	-15,266	83,887	32,131
SEOUL TOTALS	10,198,010	4.0%	-14,198	-14,198	968,806	37,650
Pangyo	797,664	3.9%	-28,646	-28,646	360,739	24,520

\*Rental rates does not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2025

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
대신파이낸스센터	CBD	패스트파이브	14,070	New Branch
서울스퀘어	CBD	국립장기조직혈액관리원	2,260	Relocation
파인에비뉴 B동	CBD	유아이비손해보험중개	1,440	Relocation
KDB생명타워	CBD	올리브영	2,650	Expansion
포스코타워 역삼	GBD	토스인컴	1,230	Relocation
아이콘삼성	GBD	한국은행	1,830	Relocation
아크플레이스	GBD	힐링페이퍼	2,810	Relocation
더피나클 역삼II	GBD	구름	1,860	Expansion
삼성생명 대치타워	GBD	스카이웍스솔루션즈코리아	2,450	Relocation
Parc.1 T1	YBD	우리은행 IB그룹	3,430	Relocation
NH금융타워 (Parc.1 T2)	YBD	레페리	3,320	Relocation
NH금융타워 (Parc.1 T2)	YBD	파인스트리트자산운용	2,080	Relocation
케이스퀘어 마곡	Others	국가평생교육진흥원	9,310	Relocation

\*Grade A buildings only; based on contract date.

KEY PROJECTS PLANNED & UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM	COMPLETION YEAR
원센티널	YBD	70,000	2025
OPUS 459	GBD	27,000	2025
이스트폴타워	Others	85,500	2025
INNO 88	CBD	39,500	2025

\*Grade A buildings only

YJ CHOI

Head of Occupier Service, Seoul

Tel: +82 2 3708 8845

[yj.choi@cushwake.com](mailto:yj.choi@cushwake.com)

RAY KIM

Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul

Tel: +82 10 6201 2954

[ray.kim@cushwake.com](mailto:ray.kim@cushwake.com)

SUKI KIM

Head of Research, Seoul

Tel: +82 10 7153 0867

[suki.kim@cushwake.com](mailto:suki.kim@cushwake.com)

JIN SO

Research Manager, Seoul

Tel: +82 10 9186 1816

[jin.so@cushwake.com](mailto:jin.so@cushwake.com)

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.