

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
4.1% Vacancy Rate	▲	▲
17,486 Net Absorption, SQM	▲	▼
2.2% Rental Growth, QoQ <i>(Overall, Grade A)</i>	▼	—

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.0% GDP Growth	▼	▲
2.2% CPI Growth	▼	▼
2.6% Unemployment Rate	▼	▲

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

2025년 2분기 한국 경제는 경기 정체 국면에 진입했다. 5월에 기준금리가 2.50%로 0.25 pp 인하되었음에도 불구하고, 내수 소비 침체와 수출 부진이 이어지며 이례적인 0%대 성장률을 보였다. 하반기에는 기준금리 인하 효과와 반도체 수출 회복에 힘입어 경제성장률 회복이 기대되고 있으나, 상승 수치는 제한적일 것으로 예상된다.

VACANCY RATES AND RENTAL GROWTH

2025년 2분기 A급 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.1 pp 상승한 4.1%를 기록하며, CBD, YBD, GBD 순으로 높게 나타났다. CBD 권역의 공실률은 소폭 하락한 반면, GBD와 YBD의 공실률은 상승 기초를 보였다. 임대료는 GBD 권역의 영향을 받아 전 분기 대비 2.2% 상승하였다. 공실률이 4%대인 CBD와 YBD는 임대료 상승률이 1%대 이하인 반면, GBD의 임대료 상승률은 1분기와 비교했을 때 3% 이상 높은 수준으로 집계되었다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.8 pp 하락하였지만 4.7%를 기록하며 여전히 주요 권역 중 가장 높은 공실률을 나타내고 있다. 지난 분기에 준공한 프로젝트107의 공실이 해소되고 있으며, 권역 내 이동을 위한 임대차 계약의 체결도 이어졌다. 프로젝트107에는 삼성화재, SKC 등이 입주를 앞두고 있으며, 회계 및 법무법인 등의 서비스 회사가 임대료 절감을 위해 센터원에서 부영태평빌딩으로의 이전을 계획하고 있다. 소시에떼제네랄 역시 디타워 광화문을 떠나 SFC에 새 동지를 마련할 예정이다.

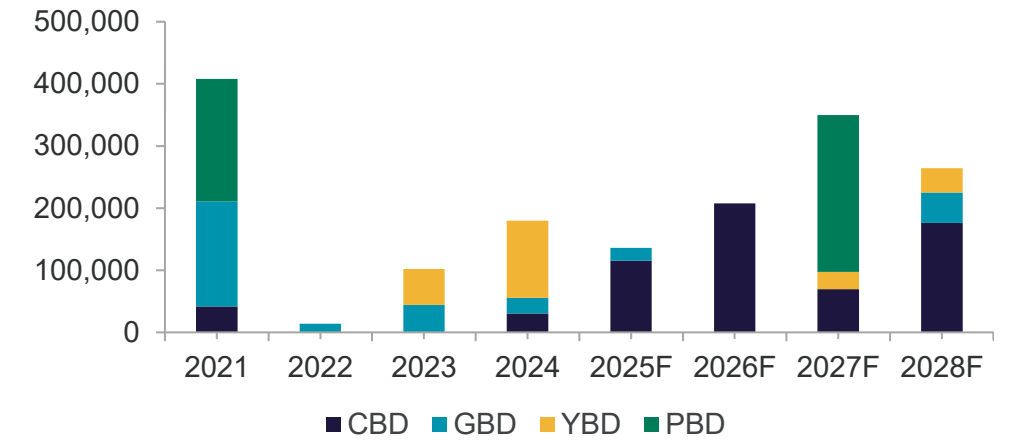
GBD 권역의 공실률은 3.3%로 전 분기 대비 0.4 pp 상승했으나, IT 및 스타트업의 확장과 이전 계약이 눈에 띄게 증가했다. 빗썸이 투자자로 참여한 강남N타워에 추가 공간을 확보했으며, 동일 건물에 크레이버코퍼레이션, 데이터독, 핵토가 임대차 계약을 체결했다. SNJ랩이 더피나클강남에 시냅틱스가 아이콘삼성으로의 이전을 계획하면서 권역 내 이동을 추진하고 있다.

YBD 권역의 공실률은 3.1%에서 4.4%로 1.3 pp 상승하면서 이번 분기에 가장 높은 공실률 상승을 보였다. 대수선 공사를 마치고 입주를 시작한 원센티널이 공실률 상승을 견인한 것으로 분석된다. 해당 건물에는 데이터유니버스, TRS 투자자문이 입주를 앞두고 있고, 대형 임차사가 계약 체결 마무리 단계에 있어 향후 YBD 권역 공실률 감소에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

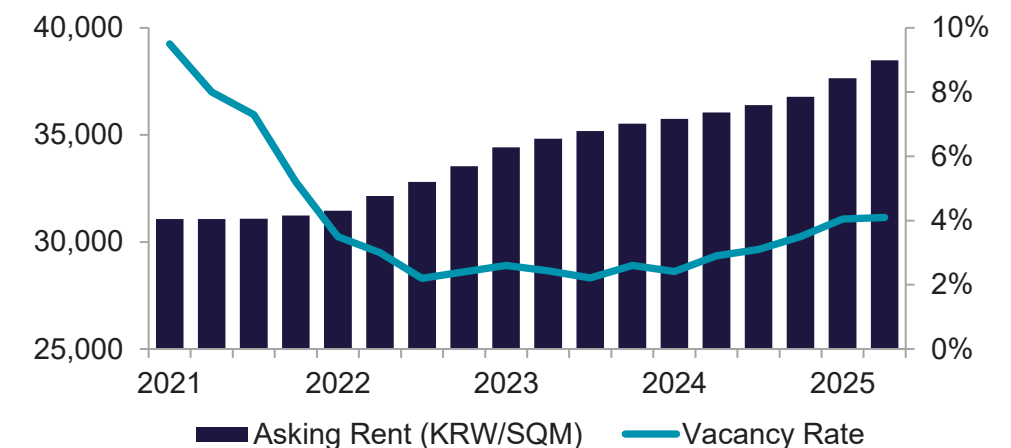
SUPPLY

이번 분기 GBD에서 준공된 OPUS459는 사전에 비바리퍼블리카와의 대규모 임차 계약을 성사시키며, GBD에 대한 기업들의 선호도를 다시 한번 입증했다. CBD에서는 INNO88의 리모델링이 마무리 단계에 접어들면서 임차사를 모집하고 있다.

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	4.7%	-13,112	33,568	433,996	38,480
GBD	3,791,155	3.3%	14,180	11,738	57,848	40,913
YBD	2,052,831	4.4%	-15,266	-27,820	83,887	32,240
SEOUL TOTALS	10,198,010	4.1%	-14,198	17,486	936,470	38,478
Pangyo	797,664	3.9%	-28,646	70	360,739	27,583

*Rental rates does not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2025

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
부영태평빌딩	CBD	홈서비스	3,154	Relocation
서울파이낸스센터	CBD	소시에떼제네랄	8,265	Relocation
프로젝트 107	CBD	삼성화재	2,430	Relocation
프로젝트 107	CBD	SKC	2,430	Relocation
강남N타워	GBD	크레이버코퍼레이션	1,785	Expansion
강남N타워	GBD	데이터독	1,785	Relocation
더피나클강남	GBD	SNJ랩	1,022	Relocation
아이콘삼성	GBD	시넵틱스	1,984	Relocation
OPUS 459	GBD	비바리퍼블리카	20,562	Expansion
여의도파이낸스타워	YBD	흥국증권	1,207	Expansion
FKI타워	YBD	아빌컨설팅	3,431	Relocation
원센티널	YBD	데이터유니버스	2,549	Relocation
원센티널	YBD	TRS투자자문	2,549	Relocation
마곡 원그로브	Others	그레이스타	123	New Branch

*Grade A buildings only; based on contract date and leasable area

KEY PROJECTS PLANNED & UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM	COMPLETION YEAR
INNO 88	CBD	39,500	2025
KT 광화문 WEST	CBD	73,000	2025
무신사 S1	Others	25,300	2025

*Grade A buildings only

YJ CHOI

Head of Occupier Service, Seoul

Tel: +82 2 3708 8845

yj.choi@cushwake.com

RAY KIM

Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul

Tel: +82 10 6201 2954

ray.kim@cushwake.com

SUKI KIM

Head of Research, Seoul

Tel: +82 10 7153 0867

suki.kim@cushwake.com

JIN SO

Research Manager, Seoul

Tel: +82 10 9186 1816

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.

©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.