

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
4.3% Vacancy Rate	▲	▲
16,179 Net Absorption, SQM	▲	▼
1.2% Rental Growth, QoQ (Overall, Grade A)	▲	▬

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.6% GDP Growth	▼	▲
2.1% CPI Growth	▲	▼
2.1% Unemployment Rate	▬	▲

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

2025년 3분기 국내 경제는 투자 부진에도 불구하고, 소비와 수출이 완만히 개선되며 경기 둔화세가 다소 완화되고 있다. 내수는 금리 인하와 정부의 소비 진작 정책으로 일부 회복되었으며, 수출은 반도체를 중심으로 증가했으나 글로벌 무역 경기 불확실성으로 인해 향후 둔화될 가능성이 크다. 한국은행은 올해 경제성장률이 0.9% 내외에 머물 것으로 전망했다.

VACANCY RATES AND RENTAL GROWTH

2025년 3분기 서울 A급 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 4.3%를 기록했다. CBD의 공실률은 상승한 반면 GBD와 YBD는 하락했으며, 평균 공실률은 6분기 연속 완만한 상승세를 이어가고 있다. 임대료는 전 분기 대비 1.2% 상승했다. 상승폭은 전 분기 대비 둔화되었으나, 평년과 비교하면 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 1.3 pp 상승한 6.0%를 기록했다. DL그룹의 마곡 이전과 INNO88의 신규 공급 영향으로 공실이 확대되었다. 이번 분기 서울상공회의소에는 한화손해사정이, 서울시타워에는 한국리리가 각각 임대차 계약을 마쳤다. 나이스디앤비는 명동 포스트타워에 계약을 체결하였고, 블랙록은 SFC에서 그랑서울로 이전을 결정하였다.

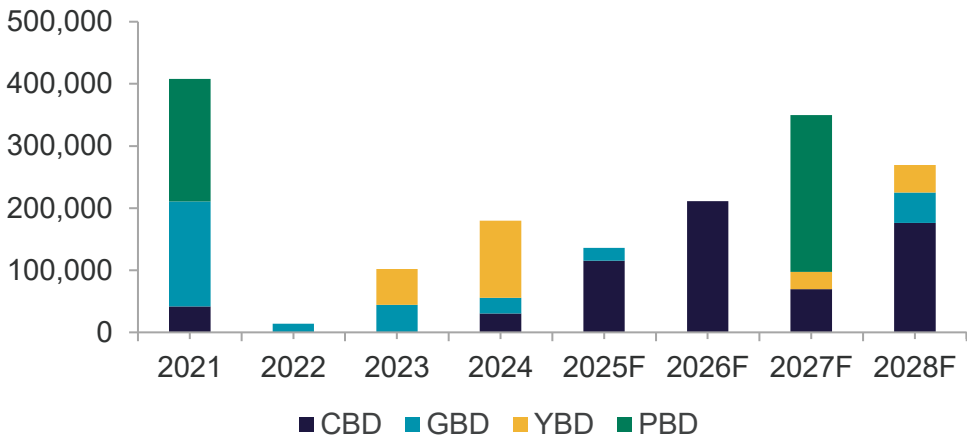
GBD 권역의 공실률은 2.6%로, 전 분기 대비 0.7 pp 하락했다. 지난 분기 준공된 OPUS459는 비바리퍼블리카(토스)가 오피스 전층을 임대하며 공실을 모두 해소했다. 또한 현대오트메버가 삼성동빌딩으로, 아나로그디바이스와 롤렉스 코리아가 센터필드로 각각 이전 계약을 체결했다. 이 외에도 강남파이낸스 센터에는 인텔렉추얼디스커버리, 롯데월드타워에는 슈퍼센트가 계약을 마치는 등, GBD는 공급이 제한적인 가운데 임차 수요가 높게 유지되고 있다.

YBD 권역은 전 분기 대비 공실률이 0.3 pp 하락한 4.1%를 기록했다. 이번 분기 원센티널의 대형 면적이 NH농협캐피탈의 계약으로 채워지며 공실률 하락을 이끌었다. 현대자산운용은 FKI타워에서 증평을 확정했으며, 갤럭시코퍼레이션은 Two IFC에, 브리스캔영어쏘시에이츠는 아이엠증권빌딩에 계약을 완료했다.

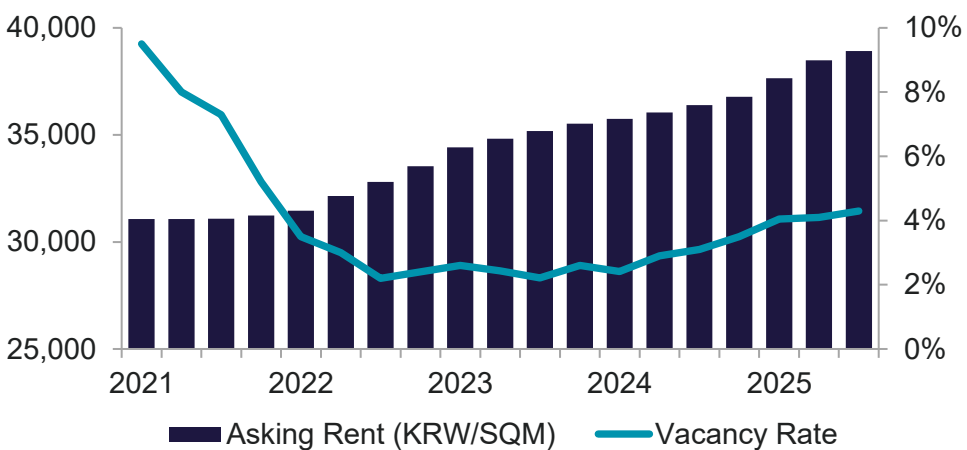
SUPPLY

이번 분기 CBD에서 삼환빌딩이 리모델링을 완료하고 INNO88이라는 새 이름으로 공급되었다. 내년에는 G1 Seoul(공평 15·16지구), 르네스퀘어(을지로3가 제6지구), 이을타워(을지로3가 제12지구) 등 CBD의 도심 재개발 프로젝트가 순차적으로 준공될 예정이다. 향후 몇 년간 초대형 프로젝트가 CBD에 집중 공급되면서 시장에 부담 요인으로 작용할 전망이다. 다만 자금 조달 여건과 경기 둔화 등의 영향으로 실제 공급 시기는 계획보다 지연될 가능성이 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	4,420,601	6.0%	-18,504	1,952	394,473	38,936
GBD	3,791,155	2.6%	27,789	53,706	57,848	41,444
YBD	2,052,831	4.1%	6,895	36,191	89,970	32,421
SEOUL TOTALS	10,264,587	4.3%	16,179	14,457	903,031	38,921
Pangyo	797,664	3.6%	2,153	26,423	360,739	27,583

*Rental rates does not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2025

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
서울상공회의소	CBD	한화손해사정	4,250	Relocation
서울시티타워	CBD	한국릴리	1,230	Relocation
명동 포스트타워	CBD	나이스디앤비	1,200	Relocation
그랑서울	CBD	블랙록	320	Relocation
트윈시티남산	CBD	BYD코리아	600	Expansion
삼성동빌딩	GBD	현대오토에버	2,040	Relocation
센터필드	GBD	아나로그디바이스	980	Relocation
센터필드	GBD	롤렉스코리아	510	Relocation
강남파이낸스센터	GBD	인텔렉추얼디스커버리	690	Relocation
롯데월드타워	GBD	슈퍼센트	2,030	Relocation
원센티널	YBD	NH농협캐피탈	4,280	Relocation
FKI타워	YBD	현대자산운용	510	Expansion
Two IFC	YBD	갤럭시코퍼레이션	790	Relocation
아이엠증권빌딩	YBD	브리스캔영어쏘시에이츠	280	Relocation

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

KEY PROJECTS PLANNED & UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM	COMPLETION YEAR
G1 Seoul (공평 15·16지구)	CBD	143,400	2026
르네스퀘어 (을지로3가 제6지구)	CBD	60,400	2026
이을타워 (을지로3가 제12지구)	CBD	44,900	2026

*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.