

ECONOMIC OVERVIEW

2025년 4분기에는 경제성장률과 실업률이 동반 상승했다. 경제성장률은 수출 회복의 영향을 받아 전 분기 대비 상승한 1.8%로 나타났다. 기업의 투자 감소로 실업률은 4년 만에 처음으로 4%대에 진입하면서 고용 여건이 악화되었음을 시사했다. 물가상승률은 2.3%를 유지하며 안정적인 흐름이 이어지고 있으나, 고용 회복이 지연되면서 가계의 소비 여력은 여전히 제한적인 상황이다. 고용 여건이 개선되고 물가 안정 기조가 유지되면 2026년에는 내수 회복과 함께 1% 후반대의 완만한 경제 성장이 예상된다.

VACANCY RATES AND RENTAL GROWTH

2025년 4분기 서울 A급 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.1 pp 상승한 4.3%를 기록했다. CBD와 GBD의 공실률은 상승한 반면 YBD는 하락했으며, 평균 공실률은 2024년 1분기 이후 연속으로 2년간 완만한 상승세를 이어가고 있다. 4분기 임대료 상승률은 1.5%로 작년 동기와 비교했을 때 0.4 pp 높은 수치를 보였다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 6.2%를 기록했다. 도심에서는 대기업의 권역 내 이동이 눈에 띄었다. 한화오션이 대신파이낸스센터로 이전을 결정하면서 그랜드센트럴의 공실을 야기했고, 한화손해사정은 서울상공회의소로 이전 계약을 체결했다. 현대건설은 종로플레이스로, 넥플릭스는 센트로폴리스 내에서 저층부 이전을 계획하고 있다. SK계열사가 떠난 그랑서울은 법무법인 세종의 증평과 서울보증보험의 이전 계약으로 일부 공실이 해소되었다.

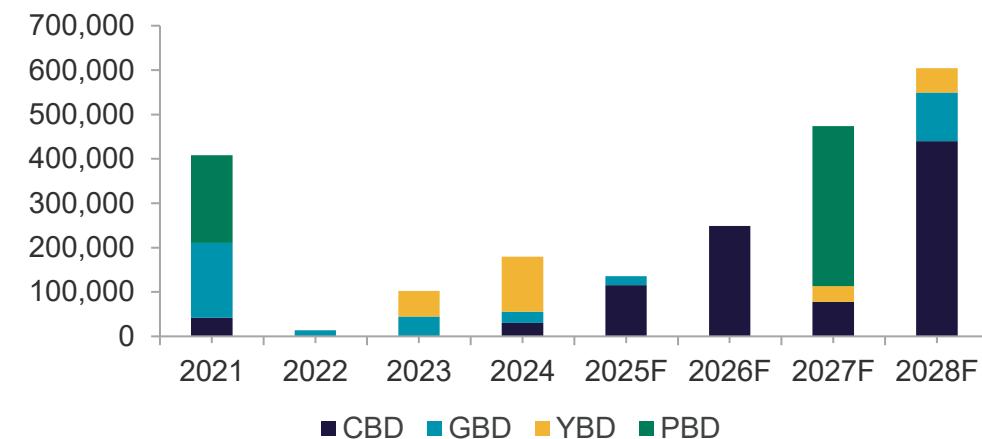
GBD의 공실률은 2.9%, 전 분기 대비 0.3 pp 상승했다. 요기요 본사가 떠난 마제스타시티 타워2의 대규모 공실이 발생하면서 공실률이 증가한 것으로 나타났다. 요기요가 떠난 마제스타시티 타워2의 일부 공실은 콩스튜디오코리아가 증평을 계획하고 있다. 대표적인 K뷰티 회사로 우뚝 선 구다이글로벌은 센터포인트 강남으로 이전한 F&F의 구사옥 빌딩을 본사로 사용할 예정이다.

YBD 권역은 전 분기 대비 공실률이 0.4 pp 하락한 3.2%를 기록했다. 이번 분기에도 원센티널의 공실 해소가 이어지면서 공실률 하락에 기여했다. 원센티널에는 이번 분기 새롭게 계약을 체결한 화재보험협회와 미래에셋증권이 입주를 앞두고 있다. 파크원 타워2에도 저스트코가 신규지점을 오픈하고 나노에이치투오가 이전 계약을 체결하면서 공실 해소로 이어졌다.

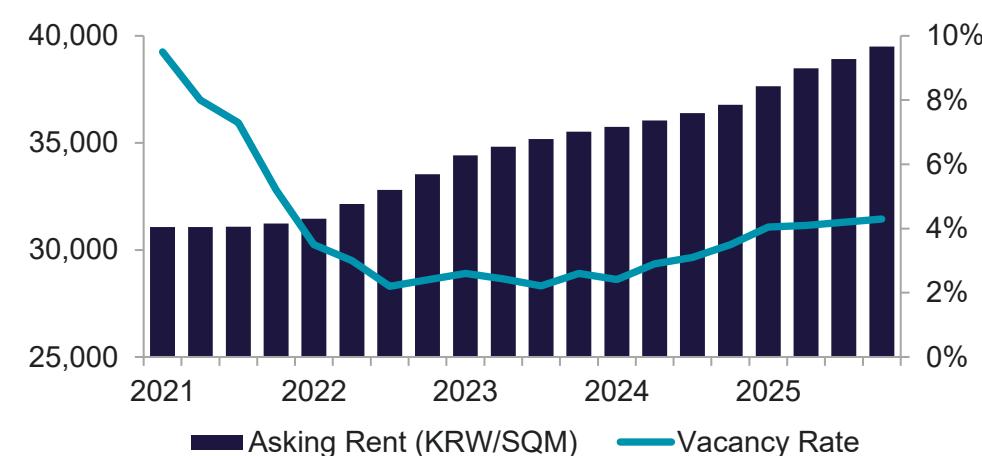
SUPPLY

2026년에는 CBD의 도심 재개발 프로젝트 중 세 개 건물이 준공을 앞두고, 적극적인 마케팅 활동을 펼치고 있다. G1 Seoul(공평 15·16지구)을 시작으로 르네스퀘어(을지로3가 제6지구), 이을타워(을지로3가 제12지구)가 차례로 공사를 완료하고, 임차인을 맞이할 예정이다.

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	6.2%	-7,141	-5,189	766,803	39,623
GBD	3,791,155	2.9%	-10,421	43,285	109,503	41,998
YBD	2,052,831	3.2%	8,911	-17,463	89,970	32,762
SEOUL TOTALS	10,264,587	4.3%	-8,651	20,633	966,277	39,498
Pangyo	797,664	2.1%	12,706	-13,717	360,739	28,011

*Rental rates does not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2025

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
대신파이낸스센터	CBD	한화오션	12,300	Relocation
서울상공회의소	CBD	한화손해사정	4,250	Relocation
파인애피뉴 A동	CBD	한화에어로스페이스	2,770	Expansion
그랑서울	CBD	법무법인 세종	3,590	Expansion
그랑서울	CBD	서울보증보험	3,590	Relocation
종로플레이스	CBD	현대건설	6,520	Relocation
F&F 빌딩	GBD	구다이글로벌	13,260	Relocation
마제스타시티 타워2	GBD	콩스튜디오코리아	2,190	Expansion
포스코타워 역삼	GBD	시공테크	3,250	Relocation
롯데월드타워	GBD	토리든	7,220	Relocation
삼성동빌딩	GBD	유니레버코리아	2,550	Relocation
원센티널	YBD	화재보험협회	5,050	Relocation
원센티널	YBD	미래에셋증권	790	Expansion
파크원 T1	YBD	신미글로벌	2,000	Relocation
파크원 T2	YBD	저스트코	3,420	New Branch
파크원 T2	YBD	나노에이치투오	1,300	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.

©2026 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.