

MARKET REAL REPORT

2026 Q1

 **RSQUARE**

OFFICE

1 임대차 시장

2 투자 시장

오피스 임대차 시장

CBD

GBD

YBD

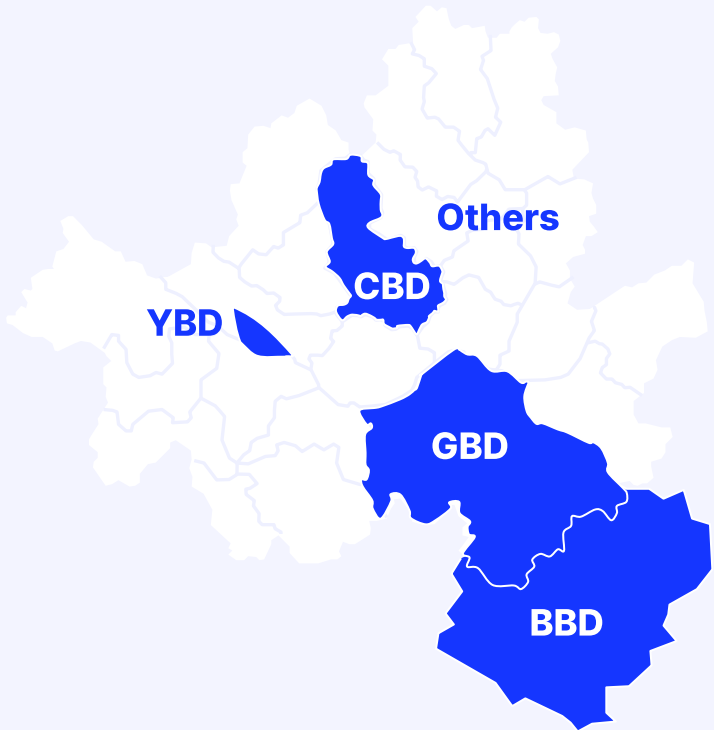
서울기타

BBD

Q1 2026

Seoul Office

Market Snapshot



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'26. 1분기	-	4.87%	299,932	19,068 억원
	증감폭 전기대비	-3,292평	+ 0.40%p	+3.26%	-12,152억원
GBD	'26. 1분기	1,406 평	5.00%	300,695	8,675 억원
	증감폭 전기대비	- 4,725 평	+0.20%p	+1.78%	-5,664억원
YBD	'26. 1분기	-	1.80%	288,196	889억원
	증감폭 전기대비	-	-0.12%p	+1.00%	-4,028억원
Seoul Others	'26. 1분기	39,382 평	10.83%	205,816	3,105 억원
	증감폭 전기대비	+16,130평	-0.68%p	+1.36%	-3,833억원
BBD	'26. 1분기	2,867평	6.38%	253,109	3,592억원
	증감폭 전기대비	+2,867평	+0.12%p	-1.60%	-8,307 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

공실 하락세 둔화 속 저공실 기조 유지 및 신규 공급 5.6만 평 유입

'26. 1Q 서울 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 6.1%를 기록했다. '25. 3Q, 4Q (각 -0.5%p, -0.4%p)와 비교해 하락 폭은 점진적으로 둔화되는 양상이나, 4분기 연속 감소세는 여전히 견조하게 유지되고 있다. 이는 YBD 및 Others 권역 내 주요 자산을 중심으로 공실 해소가 지속된 결과로 분석된다. 신규 공급 측면에서는 서울 및 분당권역에 총 8건, 약 5.6만 평의 면적이 추가되었으며, 주요 사례로는 GBD의 K-SIGN 청담사옥, BBD의 분당N타워, Others 권역의 강서 바이오 이노베이션 허브 및 성수권역(S1274, 베이스 성수 등) 자산들이 시장에 유입되었다.

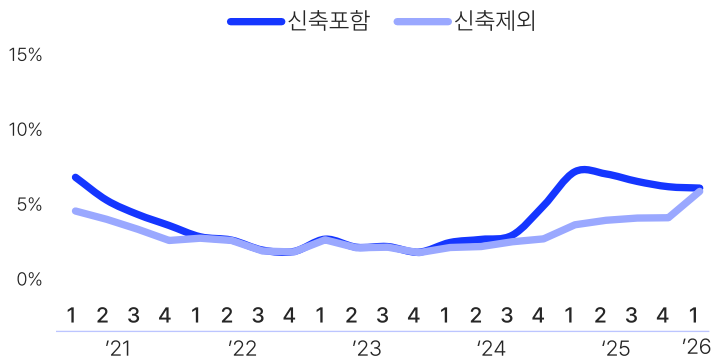
임대료 성장세 지속 및 규모별 공실률 차별화 현상

'26. 1Q 서울 오피스 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 2.37% 상승한 27.3만 원/평을 기록했다. 임대료 상승 폭은 2023년 이후 완만한 둔화 흐름을 보이고 있으나, 전년 동기 대비로는 4.5%의 성장률을 나타내며 견조한 기조를 유지 중이다. 수급 측면에서는 오피스 규모별 차별화가 관측된다. 대형 오피스 공실률은 전분기보다 하락한 3.1%로 저공실 기조를 지속한 반면, 초대형 오피스는 4분기 연속 하락세를 멈추고 이번 분기 소폭 반등하며 8.2% 수준을 기록했다.

'26.1Q 신규 공급 사례

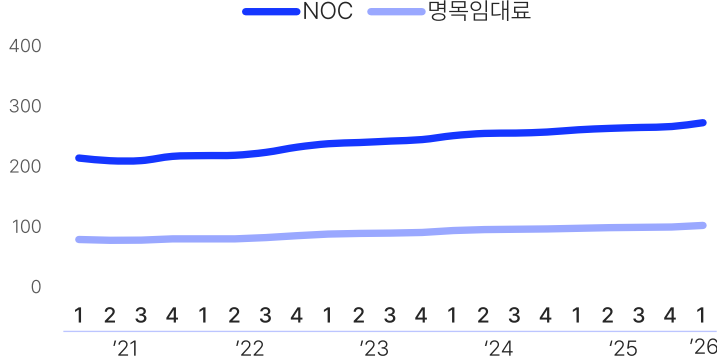
권역	빌딩명	소재지	연면적(평)
GBD	K-SIGN 청담사옥	서울 강남구 청담동 3-6	1,406
Others	바이오 이노베이션 허브	서울 강서구 마곡동 762-3	12,587
Others	S1274	서울 성동구 성수동1가 27-4	1,781
Others	베이스 성수	서울 성동구 성수동2가 269-62	5,060
Others	AM플러스 업무시설	서울 성동구 성수동2가 278-52	8,999
Others	플라이크 은평	서울 은평구 진관동 63-1	22,733
Others	서울동부 새마을금고	서울 중랑구 면목동 126-8	1,013
BBD	분당N타워	경기 성남시 분당구 정자동 23-2	2,867

서울 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	6.1%	8.2%	3.1%	5.6%	6.4%	9.4%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.1	▲ 1.0	▼ 1.8	▼ 0.2	▲ 0.6	▲ 0.7

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	273	344	285	233	202	160
증감률 전기대비,%	▲ 2.4	▲ 3.5	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 1.2
명목임대료 천원	103	131	103	85	78	68
증감률 전기대비,%	▲ 2.7	▲ 4.1	▲ 2.7	▲ 1.4	▲ 0.1	▲ 0.6

오피스 시장 임대료 상승 지속 및 자산 등급별 가치 편차 심화

'26. 1Q CBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승한 4.9%를 기록했다. 대형 및 중형 오피스가 안정적인 점유율을 유지하며 공실을 상승을 방어했으나, 센트로폴리스와 상공회의소, 서울스퀘어 등 주요 초대형 오피스 자산에서 신규 공실이 발생하며 권역 전반의 공실 지표를 상향 견인했다.

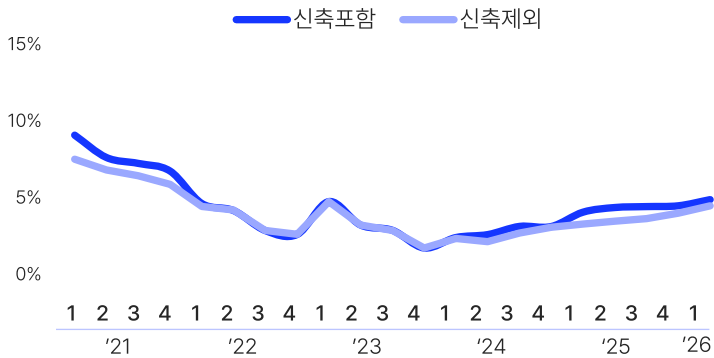
당분기 내 신규 공급 물량은 전무하며, 주요 임차 사례로는 엔카가 그랜드센트럴에 전용 1,022평, 한국토지주택공사가 서울스퀘어에 전용 905평, SGI서울보증가 그랑서울에 전용 623평 등 대형 면적 계약을 체결하며 핵심 권역에 대한 임차 수요를 뒷받침했다.

평균 임대료(NOC)는 평당 30.0만원을 기록, 지난해부터 이어진 견조한 상승 기조를 유지하고 있다. 이는 전분기 대비 약 3.3%, 전년 동기 대비로는 5.7% 상승한 수치로 핵심 권역 내 자산 가치의 견고함을 입증했다. 다만 자산 등급별 상승률을 세부적으로 분석하면 오피스 규모에 따른 차별화 양상이 뚜렷하다. 대형 오피스의 NOC가 전년 동기 대비 6.5% 상승하고 초대형(5.2%)과 중대형(5.3%) 자산 역시 시장 평균 수준의 오름세를 나타낸 반면, 중형(2.2%) 및 소형(3.0%) 오피스는 상대적으로 낮은 상승 폭에 머물렀다. 이러한 등급별 격차는 상급 자산으로의 수요 집중과 그에 따른 자산 규모별 가치 편차 심화 현상을 방증하고 있다.

'26.1Q CBD 오피스 주요 임차 사례

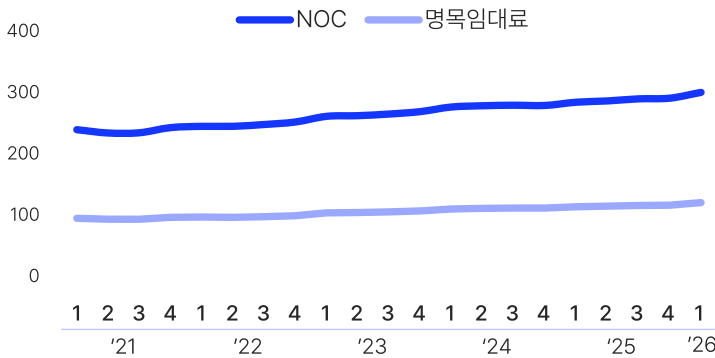
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
엔카	그랜드센트럴	중구 남대문로5가 831	1,022
한국토지주택공사	서울스퀘어	중구 남대문로5가 541	905
SGI서울보증	그랑서울	종로구 청진동 70	623
노사발전재단	타워50	서대문구 충정로3가 222	500
한화라이프랩(주)	그랜드센트럴	중구 남대문로5가 831	341
신한라이프	교원명동빌딩	중구 을지로2가 9-10	291
AIA프리미어파트너스	타워50	서대문구 충정로3가 222	283

CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.9%	5.6%	4.1%	3.6%	5.3%	7.2%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.4	▲ 1.1	▼ 0.4	▲ 0.8	▼ 0.5	▲ 1.3

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	300	373	319	225	197	140
증감률 전기대비,%	▲ 3.3	▲ 1.8	▲ 3.9	▲ 3.9	▲ 1.2	▲ 2.5
명목임대료 천원	120	152	125	89	78	60
증감률 전기대비,%	▲ 3.7	▲ 2.4	▲ 4.5	▲ 4.3	▲ 0.6	▲ 2.9

임대로 상승세 둔화 속 뷰티 및 테크 기업 중심의 임차 수요

'26. 1Q GBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.2%p 상승한 5.0%를 기록하며, 3분기째 점진적인 우상향 추세를 나타냈다. 이는 중대형 이상 자산들의 견고한 점유율 유지에도 불구하고, 중·소형 오피스에서 발생한 공실이 이를 상쇄하며 권역 전반의 지표를 끌어올린 결과로 풀이된다.

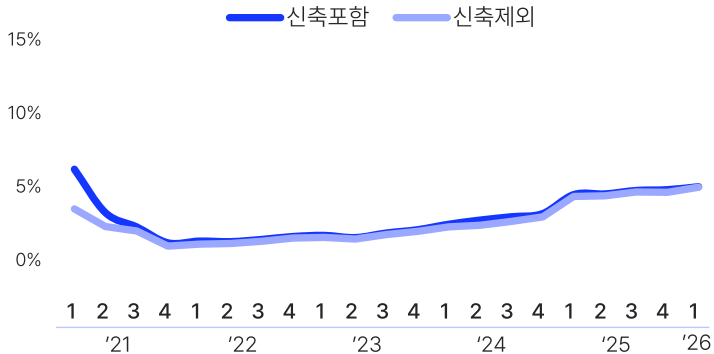
당분기 GBD 권역에는 'K-SIGN 청담사옥'이 준공됨에 따라 약 1,406평의 신규 공급이 발생하였다. 주요 임차 활동으로는 화장품 제조업체인 와이어트와 응용 소프트웨어 개발 및 공급업체인 AB180이 강남파이낸스플라자에 각각 전용 960평과 395평, 화장품 제조업체인 뷰티컬렉션이 아남타워에 전용 758평, 모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급기업인 넵툰이 엔데버타워역삼에 전용 625평, 화장품 제조업체인 (주)더파운더즈가 글라스타워에 전용 592평 계약을 체결하였다. 이와 같이 뷰티 및 테크 산업군을 필두로 한 임차 수요가 유입됨에 따라 권역 내 견조한 수요 기반을 재차 증명했다.

GBD 권역의 오피스 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.8%, 전년 동기 대비 3.1% 상승한 평당 30.1만 원으로 집계되었다. 연간 상승률(YoY)이 2023년 10.4%를 기점으로 2024년 6.2%, 2025년 5.3%에 이어 당분기 3.1%까지 하락하며 임대료 상승 탄력은 과거 대비 크게 둔화되었다. 다만, 연도별 상승 폭은 줄어드는 추세이나 견조한 실수요가 하방을 지지하며 완만한 오름세를 유지하고 있다.

'26.1Q GBD 오피스 주요 임차 사례

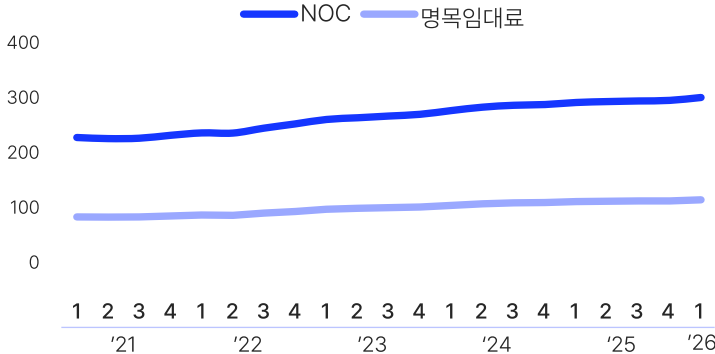
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
와이어트	강남파이낸스플라자	강남구 삼성동 142-43	960
뷰티컬렉션	아남타워	강남구 역삼동 702-10	758
넵툰	엔데버타워역삼	강남구 역삼동 706-26	625
(주)더파운더즈	글라스타워	강남구 대치동 946-1	592
푸드테크	대세700	강남구 역삼동 700	589
(주)드림어스컴퍼니 (구.아이리버iriver)(플로)	라인빌딩	강남구 역삼동 823-30	460
AB180	강남파이낸스플라자	강남구 삼성동 142-43	395

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	5.0%	0.5%	2.8%	7.3%	7.8%	9.0%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.2	-	-	▼ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.6

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	301	412	336	289	225	186
증감률 전기대비,%	▲ 1.8	▲ 5.0	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.1
명목임대료 천원	115	158	122	109	88	81
증감률 전기대비,%	▲ 1.6	▲ 5.6	▲ 1.2	▲ 0.6	▼ 0.6	▼ 1.1

공급 부족에 따른 공실률 하락 및 임대료 상승세 지속

'26. 1Q YBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 하락한 1.8%를 기록하며 4분기 연속 감소세를 유지하였다. 이는 일부 중대형 자산에서 발생한 공실에도 불구하고, 초대형 및 소형 자산 내 미임대 면적이 해소됨에 따라 권역 전반의 지표 하락세가 지속된 결과로 분석된다. 1%대의 낮은 공실률이 지속됨에 따라 시장 내 가용 공간 부족 현상이 심화되고 있으며, 자산 등급 전반에 걸쳐 안정적인 점유율이 유지되고 있다.

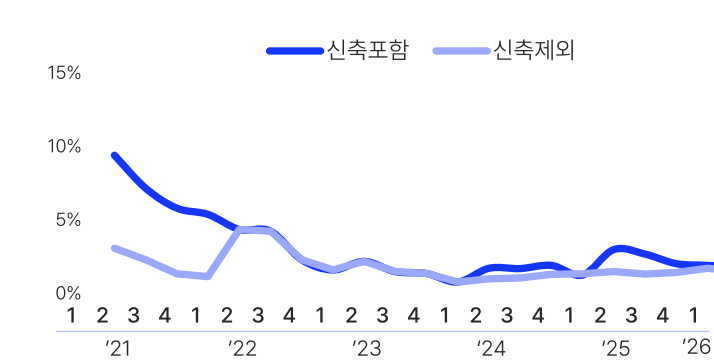
당분기 권역 내 신규 공급 물량은 전무한 것으로 파악되었으며, 제한적인 공급 여건 속에서도 기존 자산을 중심으로 한 임차 활동은 지속되었다. 주요 임차 사례로는 공유오피스 업체인 저스트코가 NH금융타워에 전용 501평을 확보하였고, 현대캐피탈(주)이 현대카드캐피탈빌딩 3관에 전용 178평의 임차 계약을 체결하였다. 또한 유안타증권과 한국투자증권이 코캠빌딩에 각각 전용 151평 규모로 입주하는 등 금융 및 오피스 서비스 업종을 중심으로 한 임차 수요가 권역 내 점유율을 뒷받침했다.

YBD 오피스의 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.0%, 전년 동기 대비 4.9% 상승한 평당 28.8만 원으로 집계되었다. 4분기 연속 이어지는 1%대의 낮은 공실률과 대기 수요의 존재가 임대료 상승의 주요 원인으로 작용하고 있다. 이러한 수급 불균형 상황은 임대료 우상향 기조를 유지시키는 배경이 되고 있으며, 신규 공급 부재와 맞물려 권역 내 임대차 시장의 가격 지지력을 강화하고 있다.

'26.1Q YBD 오피스 주요 임차 사례

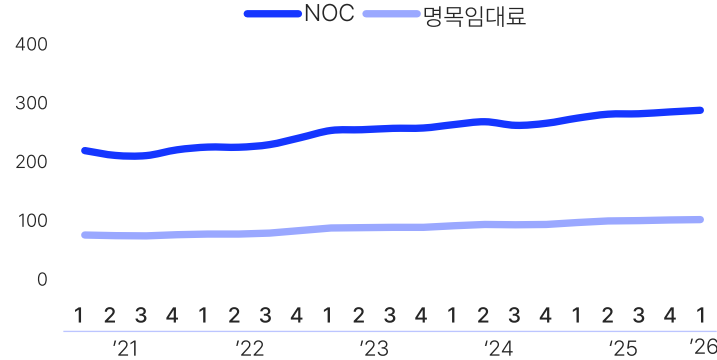
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
저스트코	NH금융타워 (파크원 타워2)	영등포구 여의도동 22	501
현대캐피탈(주)	현대카드캐피탈빌딩 3관	영등포구 여의도동 17-7	178
유안타증권	코캠빌딩	영등포구 여의도동 25-15	151
한국투자증권	코캠빌딩	영등포구 여의도동 25-15	151

YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	1.8%	1.9%	0.6%	2.5%	1.9%	5.3%
증감률 전기대비,%p	▼0.1	▼0.4	▼0.1	▲1.3	▲0.1	▼1.6

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	288	348	275	187	161	120
증감률 전기대비,%	▲1.0	▲1.9	▲1.9	▼2.1	▲0.7	▲2.3
명목임대료 천원	102	129	88	64	56	42
증감률 전기대비,%	▲0.8	▲1.6	▲2.5	▼4.7	▲0.4	▲3.0

OTHERS

오피스 임대 시장

공실률의 지속적인 하락 및 임대료의 점진적인 우상향 기조 유지

'26. 1Q 서울 기타 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 10.8%를 기록하며 4분기 연속 하락세를 나타냈다. 자산 등급별로 살펴보면, 일부 초대형 오피스 자산 내 신규 공실 발생에도 불구하고 대형 오피스를 중심으로 미임대 면적이 대폭 해소됨에 따라 전체적인 지표 하방 압력을 견인한 것으로 분석된다.

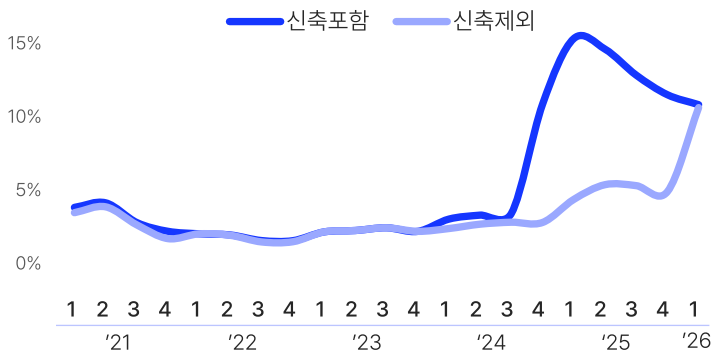
당분기 주요 임대차 활동을 살펴보면, 다양한 산업군의 기업들이 권역 내 거점을 확보하며 활발한 점유 양상을 보였다. 롯데건설이 르웨스트시티타워 D동에 전용 617평 규모의 임차 계약을 체결하였으며, 정보통신 및 콘텐츠 업종인 (주)선시안과 뮤직카우가 세아타워에 각각 전용 176평과 168평을 확보하며 입주를 완료했다. 또한, 한화생명금융서비스가 씨드큐브창동 내 전용 138평 면적을 계약하는 등 건설, IT, 금융 서비스업을 망라한 업종별 수요가 권역 내 자산 전반에 고르게 분산되며 점유율을 뒷받침하였다.

서울 기타 권역의 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.4%, 전년 동기 대비 3.4% 상승한 평당 20.6만 원으로 집계되었다. 이는 권역 내 공실률이 4분기 연속 감소하며 수급 여건이 개선됨에 따라 임대료 수준이 상향 조정된 결과로 풀이된다. 중심 권역과 비교하여 임대료의 절대 수치는 낮게 형성되어 있으나, 지속적인 공실 해소와 맞물려 임대료의 점진적인 우상향 기조가 유지되고 있는 것으로 판단된다.

'26.1Q OTHERS 오피스 주요 임차 사례

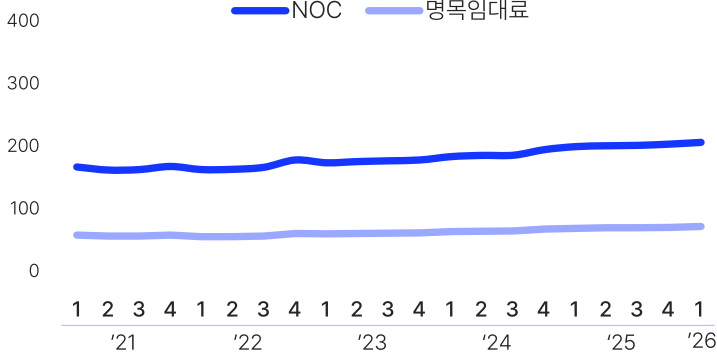
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
롯데건설	르웨스트시티타워 D동	강서구 마곡동 767	617
(주)선시안	세아타워	마포구 서교동 490	176
뮤직카우	세아타워	마포구 서교동 490	168
한화생명금융서비스	씨드큐브창동	도봉구 창동 1-28	138
우리은행	보라매옴니타워	동작구 신대방동 395-62	117
교보증권	건와빌딩	강서구 마곡동 797-6	101

OTHERS 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	10.8%	22.2%	3.4%	5.9%	6.3%	13.0%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.7	▲ 3.3	▼ 5.9	▼ 0.7	▲ 1.0	▲ 1.1

OTHERS 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	206	259	189	197	165	131
증감률 전기대비,%	▲ 1.4	▲ 4.9	▼ 4.3	▲ 1.9	▲ 2.3	▲ 1.8
명목임대료 천원	71	90	63	66	62	53
증감률 전기대비,%	▲ 2.1	▲ 6.1	▼ 4.4	▲ 2.5	▲ 2.2	▲ 2.1

판교와 분당 간 수급 격차 및 임대료 조정 양상

'26. 1Q BBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.1%p 상승한 6.4%를 기록하며 보합세에 가까운 추이를 보였다. 이를 세부 권역별로 살펴보면 판교와 분당 간의 점유 현황이 엇갈리는 양상을 나타냈다. 판교 권역 오피스는 대형 자산을 중심으로 미임대 면적이 소진됨에 따라 전분기 대비 0.3%p 하락한 4.4%의 공실률을 기록한 반면, 분당 권역은 일부 대형 자산에서 공실이 발생하며 전분기 대비 0.5%p 상승한 10.3%로 집계되었다. 이는 BBD 권역 내에서도 판교의 견고한 선호도와 분당의 자산별 수급 변화가 동시에 작용하며 권역 전체 지표의 미세한 변동을 이끈 것으로 풀이된다.

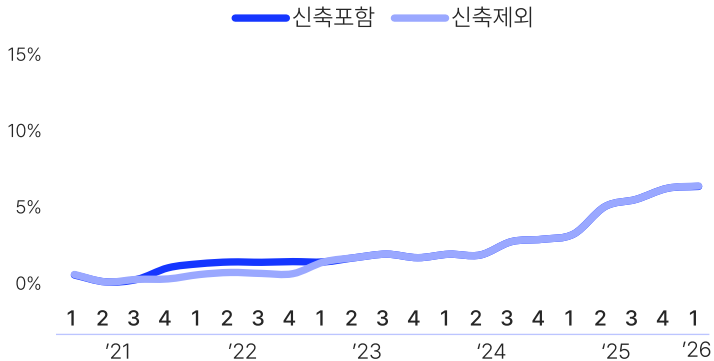
당분기 주요 임대차 사례를 살펴보면, 기술 및 제조 기반의 대형 임차 수요가 권역 내 점유율을 뒷받침하였다. SK하이닉스가 분당N타워에 전용 1,410평 규모의 대형 임차 계약을 체결하며 공간을 확보하였고, 두산로보틱스가 TMAX R&D Center A동에 전용 836평 면적을 계약하며 입주를 완료하였다. 이와 같은 대규모 면적 중심의 임차 활동이 권역 내 주요 자산들의 점유율을 견인하는 핵심 요인이 되었으며, 특히 판교 외 지역에서도 전략적인 공간 확보 수요가 지속되고 있음을 보여준다.

BBD 권역의 평균 임대료(NOC)는 평당 25.3만 원으로 전년 동기 대비 8.0% 상승한 수준을 유지했으나, 전분기와 비교해서는 1.6% 하락한 것으로 나타났다. 이러한 분기별 임대료 하락은 판교 권역 내 소형 오피스를 제외한 전 규모 자산에서 임대료 수준이 하향 조정된 것에 기인한다. 전년 대비 누적된 상승 폭은 여전히 높게 형성되어 있으나, 당분기에는 시장의 단기적인 수급 조절과 자산별 임대 전략 변화가 맞물리며 임대료 지표가 일시적인 조정 국면에 진입한 것으로 분석된다.

'26.1Q BBD 오피스 주요 임차 사례

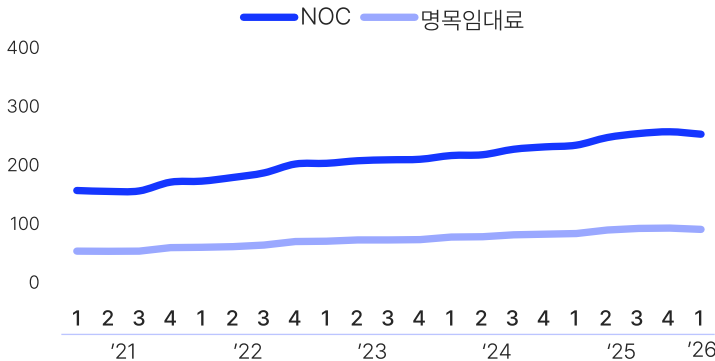
임차사	빌딩명	소재지	전용 면적(평)
SK하이닉스	분당N타워	분당구 정자동 23-2	1,410
두산로보틱스	TMAX R&D Center A동 (월드쇼핑)	분당구 구미동 159	836

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	6.4%	1.2%	9.9%	14.2%	8.6%	9.7%
증감률 전기대비,%p	▲ 0.1	▼ 0.1	▼ 1.0	▲ 2.5	▼ 2.2	▲ 2.5

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	253	308	230	197	206	155
증감률 전기대비,%	▼ 1.6	▼ 0.6	▼ 0.8	▼ 3.4	▼ 2.7	▲ 3.4
명목임대료 천원	91	112	83	69	71	57
증감률 전기대비,%	▼ 2.1	▼ 1.0	▼ 1.4	▼ 4.8	▼ 0.2	▼ 0.6

오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

거래액
3.5조 원 기록

CBD, GBD
주요권역
대형거래 중심

'26. 1Q 서울 및 분당 권역의 오피스 시장 거래 면적은 약 24만 평, 거래 총액은 약 3.5조 원으로 집계되었다. 이는 대형 딜이 집중되었던 전년도 실적에 따른 기저효과로 인해 전 분기 대비 거래 규모가 약 3.4조 원 감소한 수치이다. 당분기 서울 전역에서 거래가 고르게 발생한 가운데, CBD가 전체 거래액의 54%를 점유하며 시장을 견인했다. 투자 주체별로는 전략적 투자자(SI)가 거래 건수의 61%(금액 기준 36%)를 차지, 사옥 확보를 위한 직접 투자가 시장의 핵심 동력으로 작용했다.

CBD에서는 대형 자산의 소유권 이전과 밸류어드(Value-add) 목적의 투자가 주를 이뤘다. 한국투자리얼에셋운용은 ARA코리아자산운용으로부터 서울스퀘어를 약 1조 2,855억 원(평당 3,200만 원)에 인수하며 분기 최대 거래 규모를 기록했다. 엠디엠자산운용은 K-파이낸스타워의 수익증권을 2,221억 원(평당 4,660만 원)에 매수하며 우량 자산을 확보했다. 자산 가치 제고를 위한 매입 사례도 이어졌다. 포스트자산운용은 파고다타워 종로사옥을 700억 원(평당 3,414만 원)에 인수해 메디컬 및 호텔 복합시설로 리모델링할 계획이며, LB자산운용은 천수빌딩을 645억 원(평당 2,353만 원)에 매입하여 오피스 개발에 착수할 예정이다.

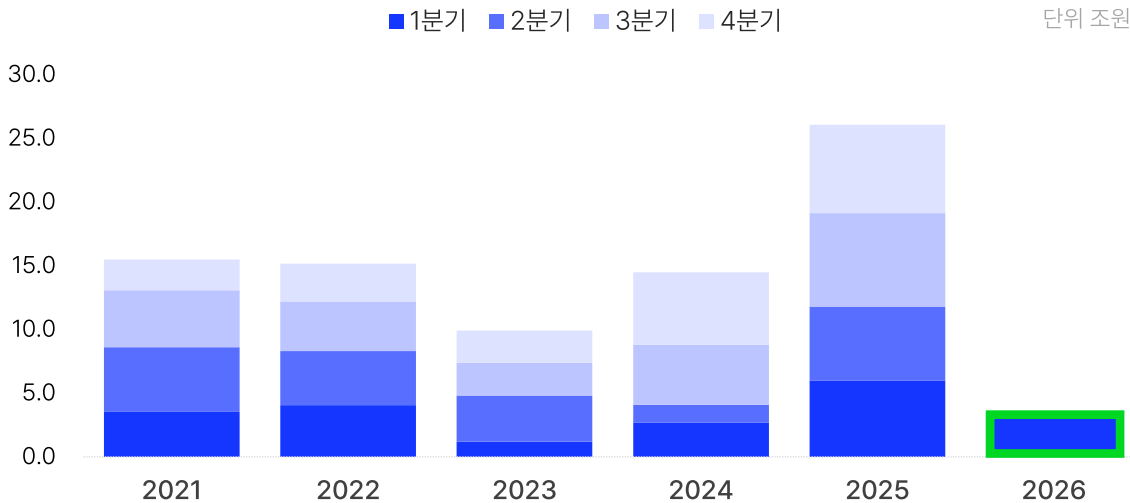
GBD 내 발생한 5건의 거래 중 4건이 전략적 투자자에 의한 직접 투자로 집계되며, 기업들의 실물 자산 확보가 시장 매수세를 견인했다. 특히 한월(다이소)은 코람코자산신탁으로부터 케이스퀘어강남2를 3,550억 원에 인수했다. 이는 평당 5,348만 원으로 역대 2위 기록에 해당하며, GBD 자산에 대한 견조한 수요를 입증했다. 그 외에도 시선인터내셔널과 미스토홀딩스가 각각 덕우빌딩(496억 원)과 싸이칸타워(1,940억 원)를 사옥 목적으로 매입하며 권역 내 거점을 확보했다.

YBD에서는 권역 내 실점유 상태를 유지하며 자산 소유 구조를 조정하기 위한 계열사 간 내부 거래가 진행되었다. 현대카드는 사옥 공간 확보의 일환으로 현대캐피탈이 보유했던 현대카드캐피탈빌딩 3관을 889억 원(2,379만 원/평)에 매입하였다.

Others에서도 발생한 4건의 거래 중 3건이 전략적 투자자에 의한 직접 투자로 집계되며, 송파, 성동, 강서 등에서 고른 거래가 성사되었다. 특히 유원씨앤씨가 680억 원에 매입한 성수동 성문빌딩은 평당 5,190만 원을 기록하며, 비핵심 권역 내 우량 자산에 대한 높은 가치를 증명했다.

BBD에서 발생한 3건의 거래 사례 또한 모두 전략적 투자자의 사옥 확보 목적으로 확인되었다. 특히 한화비전이 한국토지신탁으로부터 휴맥스빌리지를 2,800억 원(평당 2,076만 원)에 매입하며 실사용 자산 확보를 위한 적극적인 행보를 보였다.

분기별 거래규모 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

자산 가치
상승세 지속

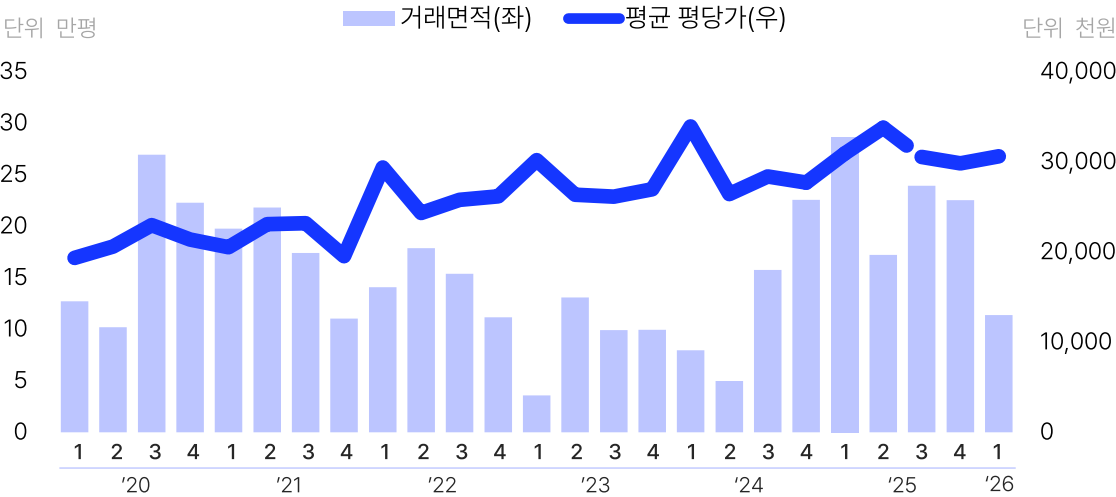
투자 주체별
차별화 양상

'26. 1Q 서울 및 분당 권역 오피스의 평균 거래 평당가는 3,060만 원을 기록하며 전 분기 대비 2.6% 상승하였다. 이는 역대 최고치를 기록했던 2025년 연평균 가격인 3,126만 원보다는 2.1% 조정된 수치이나, 중장기적 관점에서의 우상향 기조는 뚜렷하다. 실제로 평당가는 2021년 2,158만 원, 2022년 2,641만 원, 2023년 2,741만 원, 2024년 2,910만 원으로 매년 가파르게 성장해 왔으며, 5년 전과 비교하면 약 40% 이상의 누적 상승률을 기록하며 자산 가치의 견조함을 증명하고 있다.

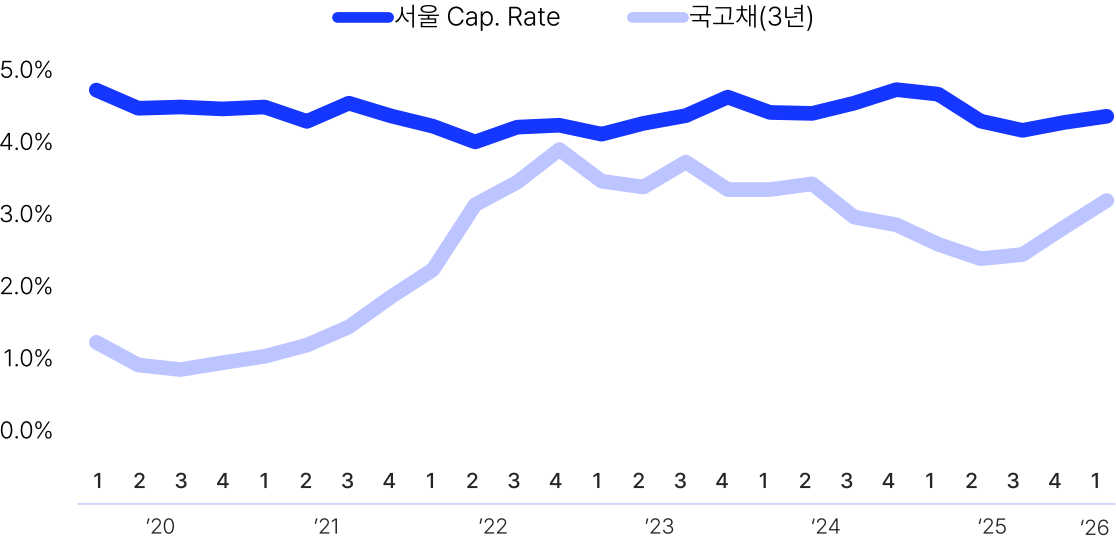
서울 오피스 평균 Cap. Rate는 4.36%로 전 분기 대비 0.08%p 상승하였다. 국고채 3년물 금리(3.2%)와의 스프레드는 117bps로 집계되었으며, 2025년 1분기 이후 스프레드 폭이 점진적으로 좁아지는 추세이다.

이러한 흐름 속에서 오피스 매매 시장은 거시 경제 지표 및 통화 정책 방향에 민감하게 반응할 것으로 예상된다. 전략적 투자자(SI)의 실사용 수요가 시장 가격의 하방 경직성을 지지하는 가운데, 재무적 투자자(FI)들은 조달 비용 대비 수익성을 검토하는 신중한 기조를 유지할 것으로 보인다. 이에 따라 입지 여건과 자산 경쟁력에 따른 거래 양극화 현상이 당분간 지속될 가능성이 존재한다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap. Rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

전략적 투자자 사옥 매입 및 핵심 권역 대형 거래 중심의 시장 형성

'26. 1Q 서울 및 분당 권역 오피스 매매 시장 거래 총액은 약 3.5조 원으로 집계되었다. 이는 대형 딜이 집중되었던 전 분기 대비 약 3.4조 원 감소한 수치이나, 과거 시계열과 비교하면 예년 수준의 거래 규모를 유지하고 있다. 실제로 2021년 분기 평균 3.9조 원, 2022년 3.8조 원, 2023년 2.4조 원, 2025년 3.6조 원이었던 흐름에 비추어 볼 때, 당분기 실적은 대규모 거래가 집중됐던 전 분기를 지나 평년 수준의 건조한 거래세를 회복한 것으로 분석된다.

권역별로는 핵심 권역 내 대형 자산을 중심으로 거래가 형성되었다. 1,000억 원 이상의 대형 거래 총 9건 중 CBD 3건과 GBD 4건이 성사되었으며, 이들 7건의 거래액 합계는 약 2.6조 원으로 전체 거래 총액의 약 74%를 차지하였다.

투자 주체별로는 전략적 투자자(SI)가 전체 거래 건수의 약 60%(금액 기준 36%)를 점유하였으며, 사옥 확보 목적의 매입이 건수 기준 33%(금액 기준 20%)를 기록하는 등 기업들의 직접 투자가 시장 거래의 주요 축을 이루고 있다.

'26.1Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
파고다타워 종로사옥	CBD	2,227	700	3,143	포스트자산운용	대원교역상사
천수빌딩	CBD	2,741	645	2,353	LB자산운용	천수기업
서울스퀘어*	CBD	40,174	12,855	3,200	한국투자리얼 에셋운용	ARA코리아자산운용
K-파이낸스타워*	CBD	4,326	2,221	4,660	엠디엠자산운용	케펠자산운용
에티버스타워	CBD	13,757	2,647	2,271	코람코자산신탁	캡스톤자산운용
케이스퀘어강남2	GBD	6,638	3,550	5,348	한웰	코람코자산신탁
싸이칸타워 (본관, 별관)	GBD	4,856	1,940	3,995	미스토홀딩스	싸이칸육삼, 싸이칸
압구정증권빌딩	GBD	1,922	1,065	- **	YBM홀딩스, YBM개발	개인(3인)
F&F 역삼동사옥	GBD	4,010	1,625	3,355	스타로드자산운용	F&F, F&F홀딩스
현대카드캐피탈빌딩 3관	YBD	7,472	889	2,379	현대카드	현대캐피탈
에스디생명공학 마곡사옥	Others	2,133	200	1,102	대원제약	에스디생명공학
삼성생명 잠실빌딩	Others	7,421	2,079	2,802	삼성SRA자산운용	삼성생명보험
에코허브	BBD	14,452	506	2,334	SK가스	SK바이오사이언스
휴맥스빌리지	BBD	13,490	2,800	2,076	한화비전	한국토지신탁

* Share Deal ** 대지 비중이 높아 평당가 산정 제외

서울 및 분당 오피스 투자 시장

SI 중심의 거래 흐름 양극화 전망

26. 1Q 서울 및 분당 권역 오피스 거래액은 약 3.5조 원으로, 과거 평균 수준의 거래 규모를 유지했다. 권역별로는 CBD와 GBD 내 대형 자산 거래가 전체 금액의 약 74%를 점유하며 시장 흐름을 주도했다. 특히 전략적 투자자(SI)가 거래 건수의 61%를 차지하며 시장의 주요 축으로 작용하고 있으며, 서울스퀘어 등 대형 자산의 소유권 이전과 함께 전 권역에 걸친 사옥 확보 목적의 실사용 수요가 꾸준히 이어진 것으로 분석된다.

향후 오피스 거래는 거시 경제 지표 및 통화 정책 방향에 따라 향방이 결정될 것으로 예상된다. 당분기 평균 평당가는 3,060만 원으로 장기적인 우상향 추세를 유지하고 있으나, 금리 스프레드 변화에 따른 수익성 검토가 중요해지면서 재무적 투자자(FI)들의 신중한 기조는 당분간 이어질 전망이다. 이에 따라 실수요 중심의 SI 매수세가 시장을 지지하는 가운데, 입지 및 자산 경쟁력에 따른 권역별 거래 양극화 현상이 지속될 가능성이 존재한다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적(평)	매도인	진행현황
파인에비뉴A동	CBD	39,325	신한카드	입찰예정
더케이타워	CBD	25,380	삼성SRA자산운용	자문사 선정
G1 서울 (공평15,16지구)	CBD	43,388	랜드퍼트AMC	우협:미래에셋운용
서초강남빌딩	GBD	10,951	하나자산신탁	자문사 선정
강남358타워	GBD	9,887	삼성SRA자산운용	우협: 코람코자산신탁
하나증권빌딩	YBD	21,123	코람코자산신탁	하나증권 우선매수권 행사
세미콜론 문래	Others	29,990	디앤디인베스트먼트	우협: KB자산운용
구로 G타워	Others	52,325	넷마블	우협: 지베스코자산운용
센터포인트 성수	Others	3,019	마스턴투자운용	자문사 선정
타임스퀘어	Others	103,126	코람코자산신탁	자문사 선정
판교아이스퀘어 E동	BBD	47,466	이지스자산운용	우협: 한화증권
분당 티맥스 R&D센터	BBD	40,573	그래비티자산운용	입찰예정

조사지역

서울 및 분당

조사주기

분기

조사방법

전화조사
방문조사
임대안내문
국토부
공개자료

조사항목

임대차시장
보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동

투자시장
거래사례

조사대상

연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 945개동

오피스빌딩 정의

전체 연면적 중 주차면적을 제외하고 오피스로 사용되는 면적이 50% 이상인 빌딩
(업무시설 중 오피스텔은 포함하지 않음)

오피스면적 기준

공개데이터에서 제공하는 건축물대장에서 총별용도에 '업무', '금융', '은행', '연구소', '사무'의 키워드가 포함될 경우 '오피스' 면적으로 고려

오피스규모 구분

초대형	연면적 2만평 이상	66,116m ² 이상
대형	연면적 1만평 이상~2만평 미만	33,058m ² ~66,116m ²
중대형	연면적 5천평 이상~1만평 미만	16,529m ² ~33,058m ²
중형	연면적 3천평 이상~5천평 미만	9,917m ² ~16,529m ²
소형	연면적 3천평 미만	9,917m ² 미만

투자개발부문 빅데이터컨설팅

이상준

이사

sangjun_lee@rsquare.co.kr

조아름

수석

newpeak@rsquare.co.kr

박상현

책임

sh.park@rsquare.co.kr

손진배

선임

larce8934@rsquare.co.kr

본 리포트에서 제공하는 정보 (그래프, 표 등)에 대한 지적재산권은 (주)알스퀘어의 소유이며,
사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

