

오피스

MARKET REAL REPORT

26년 2분기 마켓리포트

Q2

1. 오피스 임대차 시장

CBD

GBD

YBD

서울기타

BBD

2. 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

1. 오피스 임대차 시장

CBD

GBD

YBD

서울기타

BBD

Q2 2026

서울 오피스 시장

SNAPSHOT

- CBD
- GBD
- YBD
- Seoul Others
- BBD



		신규공급	공실률 신축포함 기준	NOC	거래규모 억원
CBD	'26. 2분기	61,642	7.28%	307,042	14,111 억원
	증감폭 전기대비	+61,642평	+ 2.40%p	+2.37%	-4,956억원
GBD	'26. 2분기	18,714 평	4.32%	303,074	1,850 억원
	증감폭 전기대비	+ 17,308 평	-0.68%p	+0.79%	-6,825억원
YBD	'26. 2분기	-	2.40%	288,242	27,390억원
	증감폭 전기대비	-	+0.60%p	+0.02%	+26,501억원
Seoul Others	'26. 2분기	18,805 평	10.33%	207,013	16,299 억원
	증감폭 전기대비	-20,577평	-0.50%p	+0.58%	+13,194억원
BBD	'26. 2분기	-	5.28%	252,652	258억원
	증감폭 전기대비	-2,867평	-1.10%p	-0.18%	-3,334 억원

서울 오피스 임대차 시장 Overview

CBD 신규 오피스 공급으로 인한 공실률 상승

'26. 2Q 서울 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승한 6.5%를 기록했다. '24.4Q 마곡에 대규모 공급 이후 4분기 동안 공실률은 감소세를 이어오다 당분기에는 신규 공급으로 인해 서울 오피스의 평균 공실률이 상승하였다. 금번 신규공급은 11건, 연면적으로 약 9.9만평이 추가 되었으며, 주요 사례로는 CBD 권역에 초대형 오피스인 G1 SEOUL과 대형 면적의 르네스퀘어, GBD권역에서는 오리온 R&D센터, 서초 359타워, Others 권역에 대웅 마곡연구소, 하나은행 구로디지털단지점 사옥 등이 신규 공급 되었다.

신규 공급에 따른 일시적 공실을 상승, 임대료 성장세는 견조

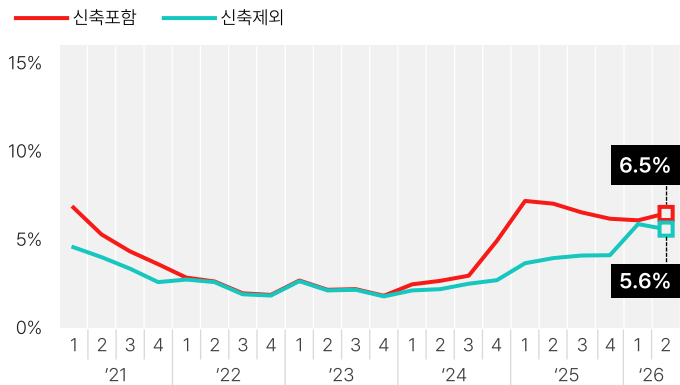
'26. 2Q 서울 오피스 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 1.2% 상승한 평당 27.6만 원을 기록하였다. 전분기 대비 상승률은 소폭 둔화되었으나, 전년 동기 대비 상승률은 4.8%로 전년 동기('24.2Q~'25.2Q)의 3.8%를 상회하며 견조한 임대료 상승세를 이어가고 있다.

한편, 서울 오피스 평균 공실률은 전분기 대비 0.4%p 상승한 6.5%를 기록하였다. 이는 CBD 권역의 초대형 오피스인 G1 SEOUL을 비롯한 신규 공급의 영향으로, 특히 초대형 오피스의 공실률이 전분기 대비 1.6%p 상승하며 전체 공실률 상승을 견인한 것으로 분석된다.

'26.2Q 신규 공급 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적 평
CBD	G1 SEOUL	서울 종로구 인사동 280	43,388
CBD	르네스퀘어	서울 종로구 수표동 35-10	12,587
GBD	매직쉐프타워	서울 강남구 논현동 91-7	1,892
GBD	오리온 R&D센터	서울 강남구 도곡동 174-15	7,069
GBD	서초 359타워	서울 서초구 서초동 1606-5	4,193
GBD	더베이스 서초	서울 서초구 서초동 1694-7	1,146
GBD	한주타워	서울 서초구 서초동 1670-1	1,202
GBD	유창빌딩	서울 강남구 대치동 940-1	4,046
Others	대웅 마곡연구소	서울 강서구 마곡동 762-2	14,970
Others	하나은행 구로디지털단지점 사옥	서울 구로구 구로동 188-11	2,408
Others	라브르 에드니아	서울 송파구 잠실동 196-9	1,426

서울 공실률 추이

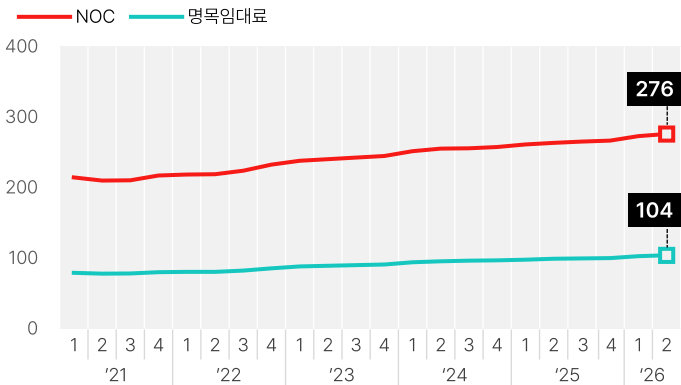


	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
--	----	-----	----	-----	----	----

공실률 %	6.5%	8.6%	4.7%	5.4%	5.7%	8.4%
-------	------	------	------	------	------	------

증감률 전기대비,%p	▲ 0.4	▲ 1.6	▲ 0.3	▼ 0.2	▼ 0.8	▼ 1.0
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

서울 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
--	----	-----	----	-----	----	----

NOC 천원	276	349	288	236	203	161
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 0.4	▲ 0.7
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

명목임대료 천원	104	133	103	86	78	68
----------	-----	-----	-----	----	----	----

증감률 전기대비,%	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 0.2	▲ 0.3
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

CBD 오피스 임대 시장

대형 이상 오피스 중심의 견조한 임차수요 임대료 상승세 견인

'26. 2Q CBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 2.4%p 상승한 7.3%를 기록했다. 당분기 신규 공급된 G1 SEOUL과 르네스퀘어가 CBD 전체 공실률 상승에 영향을 주었다.

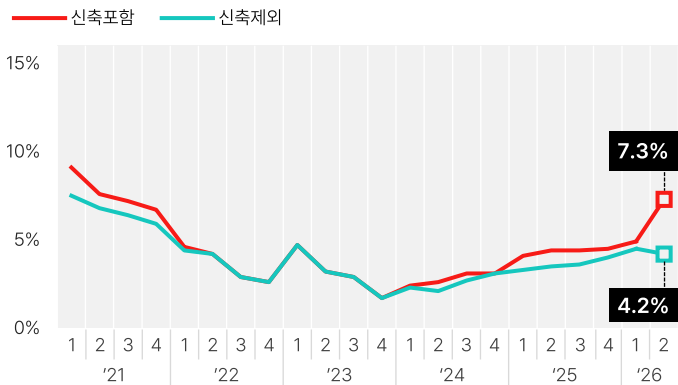
당분기 주요 임차 사례를 살펴보면, 한국맥도날드 유한회사가 장기 임차 중이던 종로타워에서 부영태평빌딩으로 전용 920평 이전 임차계약을 체결하였으며, IQVIA는 남산스퀘어에서 파인에비뉴 A동으로 전용 481평, 한국닌텐도는 타워107에 전용 280평, 한국투자증권은 케이스퀘어시티에 전용 260평 규모의 임차계약을 체결하였다. 특히 롯데렌탈은 NH농협타워에 전용 2,169평 규모의 대형 면적 임차계약을 체결하며, 도심권 대형 오피스에 대한 기업들의 이전 및 확장 수요가 지속되고 있는 것으로 나타났다. 이는 대형 오피스에 대한 임차수요가 여전히 견고한 것으로 해석된다.

평균 임대료(NOC)는 평당 30.7만 원으로 전분기 대비 2.4%, 전년 동기 대비 7.4% 상승하며 견조한 상승세를 이어갔다. 규모별로는 초대형 및 대형 오피스의 평균 임대료가 전분기 대비 각각 1.5%, 2.4%, 전년 동기 대비 각각 5.6%, 8.5% 상승하며 전체 시장의 임대료 상승을 견인하였다. 반면, 중대형 이하 오피스의 평균 임대료는 전분기 대비 중대형 1.4%, 중형 0.7%, 소형 0.0% 상승에 그쳤으며, 전년 동기 대비 상승률 역시 각각 5.3%, 2.1%, 3.2%로 대형 오피스 대비 상대적으로 낮은 수준을 기록하였다. 이는 대형 프라임 오피스를 중심으로 임차수요가 집중되면서 규모별 자산 간 임대료 격차가 더욱 확대되고 있음을 시사한다.

'26.2Q CBD 오피스 주요 임차 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적 평
한국맥도날드 유한회사	부영태평빌딩	중구 태평로2가 150	920
IQVIA	파인에비뉴 A동	중구 을지로2가 203	481
롯데렌탈	NH농협타워	종로구 평동 234	2,169
한국닌텐도	타워107	초동 107-1	280
한화투자증권	케이스퀘어시티	중구 다동 39	260

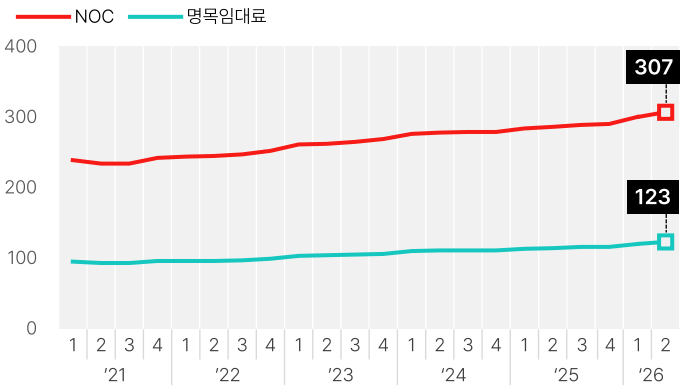
CBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	7.3%	10.3%	7.0%	3.3%	4.3%	5.6%

증감률 전기대비,%p	▲ 2.4	▲ 4.7	▲ 2.9	▼ 0.4	▼ 1.0	▼ 1.6
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

CBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	307	379	327	228	198	140
증감률 전기대비,%	▲ 2.4	▲ 1.5	▲ 2.4	▲ 1.4	▲ 0.7	-

명목임대료 천원	123	154	129	90	78	60
증감률 전기대비,%	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 3.1	▲ 1.7	▲ 0.6	▼ 0.4

GBD 오피스 임대 시장

건조한 임차수요를 바탕으로 공실률은 하락, 초대형 프라임 오피스 중심의 임대료 상승 지속

'26. 2Q GBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.7%p 하락한 4.3%를 기록하며, 지난 3분기 동안 이어졌던 상승세가 다소 완화되었다. 당분기에는 전반적으로 공실이 감소한 가운데, 특히 중형 및 소형 오피스의 공실률이 전분기 대비 각각 1.5%p, 1.0%p 하락하며 GBD 전체 공실률 하락을 견인하였다. 또한 대형 이상 프라임 오피스는 건조한 임차수요를 바탕으로 낮은 공실률을 지속하면서, 우량 자산으로 임차수요가 집중되는 Flight to Quality 현상이 더욱 뚜렷해지고 있는 것으로 분석된다.

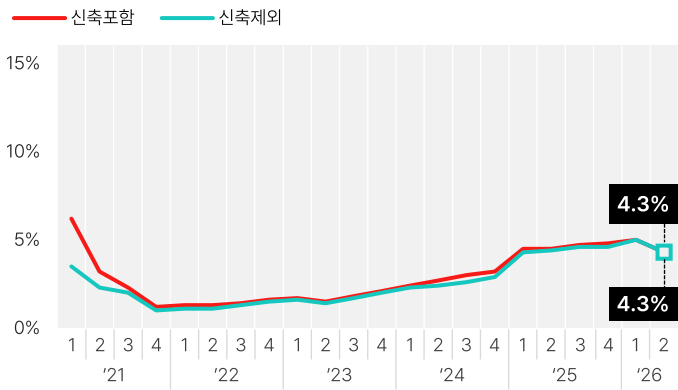
당분기 GBD 권역의 주요 임차사례를 살펴보면, 테슬라가 센터필드 이스트에 전용 227평, 엔픽셀이 KT&G대치타워에 전용 431평, 라인게임즈가 363 강남타워에 전용 820평 규모의 임차계약을 체결하는 등 모빌리티 및 게임 기업의 임차수요가 활발한 것으로 나타났다. 또한 휴젤은 청담동 휴젤빌딩에서 마제스타시티2로 전용 1,374평 규모의 확장 이전을 완료했으며, 한국유씨비제약은 포스코타워 역삼에 전용 235평, 크레이버코퍼레이션은 GFC에 전용 300평, 사노피는 센터필드 웨스트에 전용 599평 규모의 임차계약을 체결하는 등 뷰티 및 제약·바이오 기업의 임차수요도 꾸준히 이어진 것으로 조사되었다.

'26. 2Q GBD 평균 임대료(NOC)는 평당 30.3만 원으로 전분기 대비 0.8%, 전년 동기 대비 3.4% 상승하며 완만한 상승세를 이어갔다. 규모별로는 초대형 오피스가 전분기 대비 1.6%, 전년 동기 대비 7.6% 상승하며 전체 시장의 임대료 상승을 주도하였고, 중대형 오피스도 전분기 대비 1.1% 상승하며 비교적 건조한 흐름을 보였다. 반면 대형 및 중형 오피스는 전분기 대비 각각 0.1%, 0.2% 상승에 그치며 사실상 보합세를 나타냈다. 이는 최근 GBD 임대료 상승세가 모든 규모에서 고르게 나타나기보다 초대형 프라임 오피스를 중심으로 차별화되고 있음을 시사한다.

'26.2Q GBD 오피스 주요 임차 사례

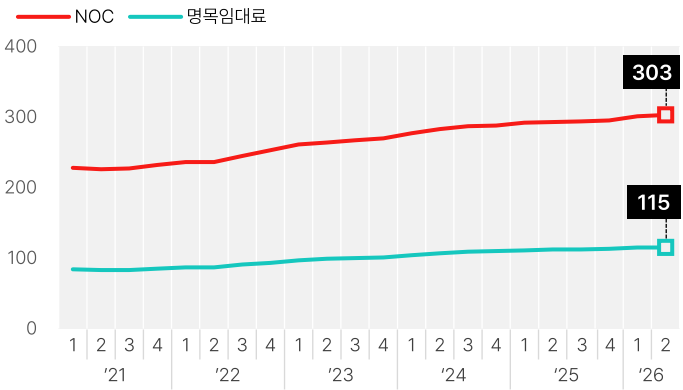
권역	빌딩명	소재지	연면적 평
테슬라	센터필드 이스트	강남구 역삼동 676	227
엔픽셀	KT&G대치타워	강남구 대치동 945-10	431
한국유씨비제약	포스코타워 역삼	강남구 역삼동 735-3	235
라인즈게임즈	363강남타워	서초구 서초동 1328-10	820
크레이버코퍼레이션	GFC	강남구 역삼동 737	300
AI 트릭스	KT&G대치타워	강남구 대치동 945-10	537
사노피	센터필드 웨스트	강남구 역삼동 676	599
휴젤	마제스타시티2	서초구 서초동 1498-5	1,374

GBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	4.3%	0.3%	2.2%	6.8%	6.2%	8.0%
증감률 전기대비,%p	▼ 0.7	▼ 0.2	▼ 0.5	▼ 0.5	▼ 1.5	▼ 1.0

GBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	303	419	336	292	226	188
증감률 전기대비,%	▲ 0.8	▲ 1.6	▲ 0.1	▲ 1.1	▲ 0.2	▲ 0.8
명목임대료 천원	115	160	121	110	88	81
증감률 전기대비,%	▲ 0.5	▲ 1.3	▼ 0.4	▲ 1.1	▼ 0.1	▲ 0.4

YBD 오피스 임대 시장

안정적인 임차수요를 기반으로 낮은 공실률 유지, 임대료 상승 대형·중형 오피스로 확산

'26. 2Q YBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.6%p 상승한 2.4%로 집계되었다. 당분기에는 파크원타워와 FK타워에서 신규 공실이 발생하면서 초대형 오피스의 공실률이 전분기 대비 1.3%p 상승하였으며, 이는 권역 전체 공실률 상승의 주요 요인으로 작용하였다. 다만, YBD 권역은 신규 오피스 공급이 제한적으로 일시적인 공실 증가에도 불구하고 전체 공실률은 5% 미만의 낮은 수준을 유지하고 있다. 이에 따라 YBD 권역은 제한적인 공급과 견조한 임차수요를 바탕으로 안정적인 시장 흐름을 이어갈것으로 전망된다.

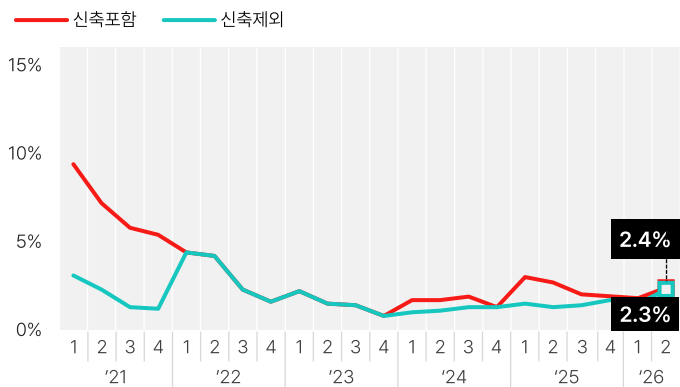
주요 임차사례로는 우리투자증권이 원센티널에 전용 365평, 세종코퍼레이션이 SK증권빌딩에 전용 100평, SBI저축은행이 교보증권빌딩에 113평 임차계약을 체결 하였다.

당분기 YBD 권역의 평균 임대료(NOC)는 평당 28.8만 원으로 전분기와 유사한 수준으로 조사되었다. 규모별로는 초대형 오피스가 전분기 대비 0.8% 소폭 하락한 반면, 대형·중대형·중형 오피스는 각각 1.1%, 2.2%, 1.3% 상승하며 견조한 흐름을 이어갔다. 이에 따라 당분기 YBD 전체 평균 임대료는 보험세를 나타냈으며, 최근 임대료 상승 흐름이 초대형 자산에만 집중되기보다는 대형 및 중형급 오피스로 확산되는 양상을 보이고 있는 것으로 분석된다.

'26.2Q YBD 오피스 주요 임차 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적 평
우리투자증권	원센티널	영등포구 여의도동 23-2	365
세종코퍼레이션	SK증권빌딩	영등포구 여의도동 45-1	100
SBI저축은행	교보증권빌딩	영등포구 여의도동 26-4	113

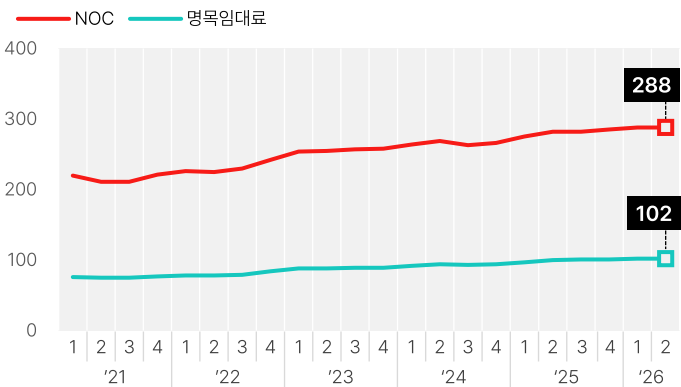
YBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	2.4%	3.2%	0.5%	2.2%	1.4%	5.6%

증감률 전기대비,%p	▲0.6	▲1.3	▼0.1	▼0.3	▼0.4	▲0.4
-------------	------	------	------	------	------	------

YBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	288	345	279	191	163	121
증감률 전기대비,%	-	▼0.8	▲1.1	▲2.2	▲1.3	▲0.6
명목임대료 천원	102	127	89	67	58	42
증감률 전기대비,%	▼0.4	▼1.6	▲1.1	▲3.3	▲2.5	▲0.4

1. 오피스 임대차 시장

OTHERS 오피스 임대 시장

공실률 소폭 하락

'26. 2Q 서울 기타 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 0.5%p 하락한 10.3%를 기록하며 5분기 연속 하락세를 이어갔다. 규모별 공실률은 초대형 18.2%, 대형 6.7%, 중대형 6.1%, 중형 7.8%, 소형 11.9%로 집계되었다. 전분기 대비로는 초대형 -0.5%p, 대형 -1.3%p, 소형-1.1%p 하락한 반면, 중대형 0.2%p, 중형 1.5%p 소폭 상승하였다. 특히 초대형 오피스인 원그로브와 대형 오피스인 르웨스트시티 B동의 공실이 일부 해소되면서 권역 전체 공실률 하락을 견인한 것으로 분석된다.

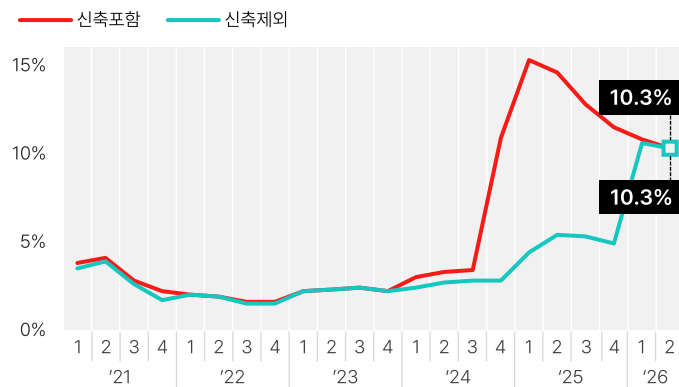
당분기 주요 임차사례를 살펴보면, G마켓이 에이애플러스에 전용 3,457평 규모의 대형 임차계약을 체결하였으며, 스피크는 베이스 성수에 전용 280평, 밀리본은 유한타워에 전용 115평, 스마트미디어랩은 한샘상암사옥에 전용 138평 규모로 이전하였다. 최근 성수에서 신규 임차사례가 지속적으로 관측되고 있으며, 향후 크래프톤의 이전까지 완료될 경우 성수는 신흥 업무권역으로서의 입지를 더욱 공고히 할 것으로 전망된다.

서울 기타 권역의 평균 임대료(NOC)는 전분기 대비 0.6%, 전년 동기 대비 3.3% 상승한 평당 20.7만 원으로 집계되었다. 서울 기타권역의 임대료는 장기적인 상승 기조를 유지하고 있으나, 당분기에는 전분기 대비 상승폭이 크지 않았다. 초대형과 대형 오피스는 보합세를 보인 반면, 중대형·중형·소형 오피스는 소폭 상승하며 시장을 견인하였다.

'26.2Q OTHERS 오피스 주요 임차 사례

권역	빌딩명	소재지	연면적 평
G마켓	에이애플러스	성동구 성수동2가 278-52	3,457
스픽	베이스성수	성동구 성수동2가 269-62	280
밀리본	유한타워	성동구 성수동1가 656-54	115
스마트미디어랩	한샘상암사옥	마포구 상암동 1623	138

OTHERS 공실률 추이

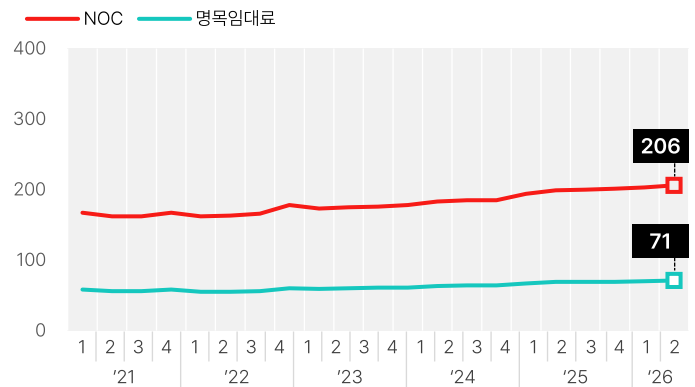


	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
--	----	-----	----	-----	----	----

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

BBD 오피스 임대 시장

판교와 분당 간 수급 격차 및 임대료 조정 양상

'26. 2Q BBD 권역의 평균 공실률은 전분기 대비 1.1%p 하락한 5.3%를 기록하였다. 규모별로는 초대형(-0.7%p), 대형(-3.4%p), 중대형(-1.8%p) 오피스의 공실률이 전분기 대비 하락하며 권역 전체 공실률 개선을 견인하였다. 특히 대형 이상 오피스인 유스페이스1, 분당M타워, 분당스퀘어에서 공실이 해소되면서 BBD 권역의 공실률 하락에 주요한 영향을 미친 것으로 분석된다.

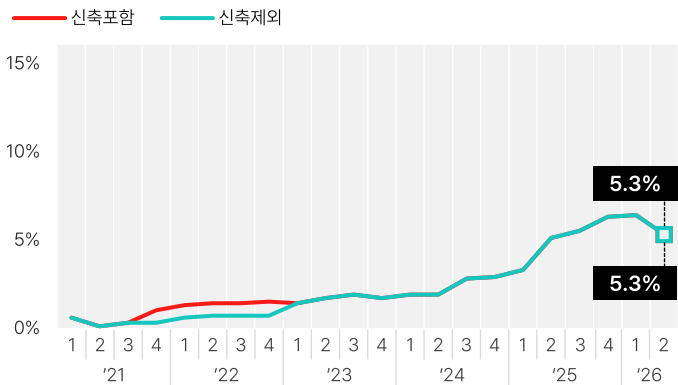
당분기 주요 임대차 사례를 살펴보면, 전 분기와 유사한 기술 및 제조 기반의 임차 수요가 조사되었다. 인텔리안 테크놀로지는 SK-P타워에 전용 1,609평, 화성코스메틱은 판교세븐벤처밸리1에 전용 201평 각각 임차계약 체결하였다. 판교 외 도담빌딩에 경기지방고용노동청 성남지청이 전용 303평 임차 이전을 하였다.

BBD 권역의 평균 임대료(NOC)는 평당 25.2만 원으로 전분기 대비 0.2% 하락한 반면, 전년 동기 대비 2.1% 상승한 것으로 분석되었다. 이는 전년 동일 기간('24.2Q~'25.2Q) 상승률인 13.5%를 크게 하회하는 수준으로, '25년 이후 임대료 상승세가 점차 둔화되고 있음을 시사한다. 다만, 장기적인 상승 기조는 유지되고 있으며, 시장은 급격한 임대료 상승 국면에서 벗어나 규모별 차별화가 나타나는 안정화 단계에 진입한 것으로 판단된다.

'26.2Q BBD 오피스 주요 임차 사례

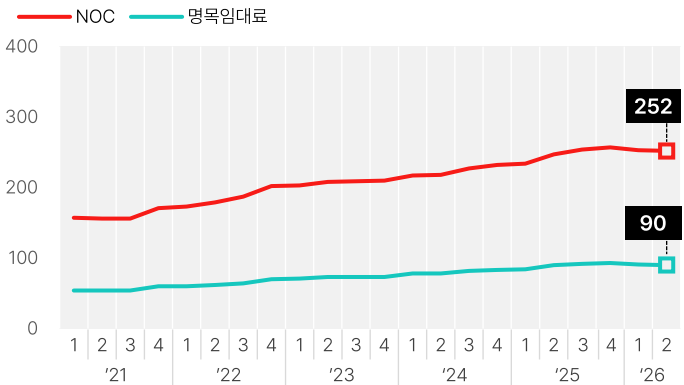
권역	빌딩명	소재지	연면적 평
인텔리안테크놀로지	SK-P타워	분당구 삼평동 623	1,609
화성코스메틱	판교세븐벤처밸리1	분당구 삼평동 625	201
경기지방고용노동청 성남지청	도담빌딩 A동	분당구 수내동 9-3	303

BBD 공실률 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
공실률 %	5.3%	0.5%	6.5%	12.4%	10.6%	9.9%
증감률 전기대비,%p	▼ 1.1	▼ 0.7	▼ 3.4	▼ 1.8	▲ 2.1	▲ 0.2

BBD 임대료 추이



	전체	초대형	대형	중대형	중형	소형
NOC 천원	252	305	233	200	208	156
증감률 전기대비,%	▼ 0.2	▼ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.4
명목임대료 천원	90	109	83	70	72	57
증감률 전기대비,%	▼ 1.2	▼ 2.5	▲ 0.2	▲ 1.5	▲ 0.6	▼ 0.1

2. 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장

서울 및 분당 오피스 투자 시장 Overview

26.2Q 서울 주요 오피스 권역 거래액 약 6조 원

'26. 2Q 서울 및 분당 권역의 오피스 시장 거래 면적은 약 23만 평, 거래 총액은 약 6조 원으로 집계되었다. 당분기는 전 분기 대비 거래면적과 거래 금액이 각각 약 2배, 약 1.7배 증가하였으며, 전년 동기 대비 유사한 수준을 나타낸 것으로 분석되었다. 주요 거래 사례로는 CBD 권역의 '을지트윈타워 A동', '오렌지센터', GBD 권역에서는 '여삼빌딩', YBD에서는 'IFC 오피스동', '하나증권빌딩 여의도사옥', 등 서울 주요권역에서 거래가 발생하였다.

권역별 거래 사례를 살펴보면, CBD권역에서 하나손해보험빌딩을 대신자산운용이 하나자산신탁으로부터 1,369억원(2,647만원/평)에 매수하였고, 을지트윈타워A동은 퍼시픽자산운용이 KT투자운용으로 부터 6,570억원(2,512만원/평)에 매수 하였다. 지난해 이어 거래가 지연 되었던 오렌지센터빌딩은 한화리츠운용이 NH아문디자산운용으로 부터 3,500억원(3,385만원/평)에 매수하여 거래가 종결 되었다.

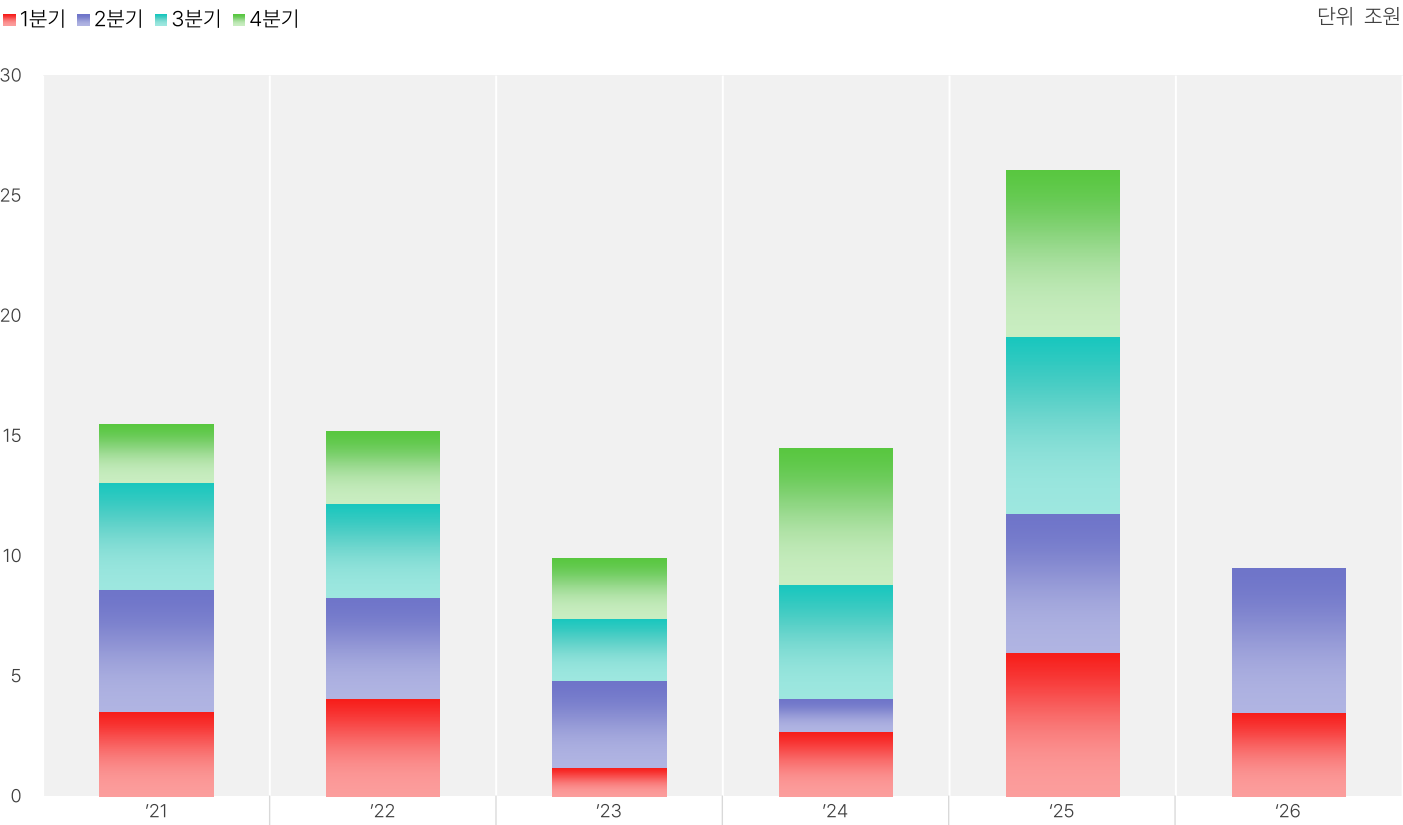
GBD권역에서는 여삼빌딩을 알레르망이 여삼으로 부터 1,850억원(4,289만원/평)에 매수하였다. 알레르망은 알레르망타워(구 T412)를 사옥 목적으로 매입한 이후 2번째로 테헤란로에 위치한 건물을 매입하였으며, 금번 매입은 사옥 활용이 아닌 투자 목적으로 매입한것으로 분석된다.

YBD 권역 거래 평당가격 최고가 갱신

YBD권역에서는 IFC 오피스동을 브룩필드에셋매니지먼트가 19,278억원(3,069만원/평)에 수익증권 거래를 하였으며, 우선매수권을 행사한 하나증권이 하나증권 여의도사옥을 하나대체투자운용을 통해 코람코자산신탁으로부터 8,112억원(3,840만원/평)에 매수 하였다. 본 거래는 YBD권역 거래 기준 가장 높은 평당가격을 갱신한것으로 분석된다.

Others권역에서는 좋은사람들빌딩을 KB부동산신탁이 1,406억원(3,350만원/평)에 수익증권 거래를 완료하였다. 성수에 위치한 베이스성수는 이든자산운용이 디와이에스유피로부터 1,610억원에 선매입을 하였고, AM플러스 업무시설은 캡스톤자산운용이 에이엠플러스자산개발로부터 3,275억원(3,640만원/평)에 매수 하였다. 구로에 위치한 G-Tower는 지베스코자산운용이 넷마블로부터 6,976억원(1,503만원/평)에 매수 하였다.

분기별 거래규모 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

거래가격 일시적 조정, 프라임 자산 거래로 회복 기대

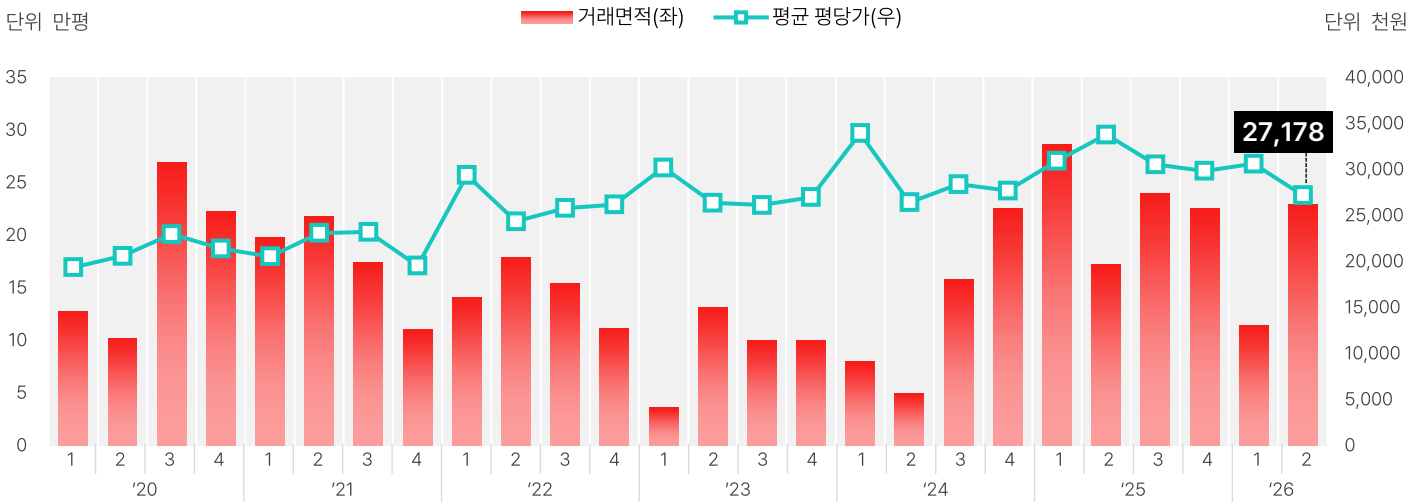
'26. 2Q 서울 및 분당 권역 오피스의 평균 거래 평당가는 2,718만 원으로 전분기 대비 11.1% 하락하였다. 이는 비Core 자산 중심의 거래가 증가하면서 평균 거래가격이 일시적으로 낮아진 영향으로 분석된다. 다만, 현재 시장에서 매각이 진행 중인 대형 프라임 자산의 거래가 완료될 경우 거래 구성 효과에 따라 '26.3Q 평균 거래 평당가는 다시 상승할 것으로 예상된다.

서울 오피스 평균 Cap. Rate는 4.41%로 전분기 대비 0.05%p 상승하였다. 국고채 3년물 금리 3.62%와의 스프레드는 79bps로 집계되었으며, 이는 2022년 3분기와 유사한 수준이다. 금리 대비 부동산 투자수익률의 스프레드가 제한적인 수준에 머물면서, 단기적으로 Cap. Rate가 추가로 압축될 여지는 크지 않은 것으로 판단된다.

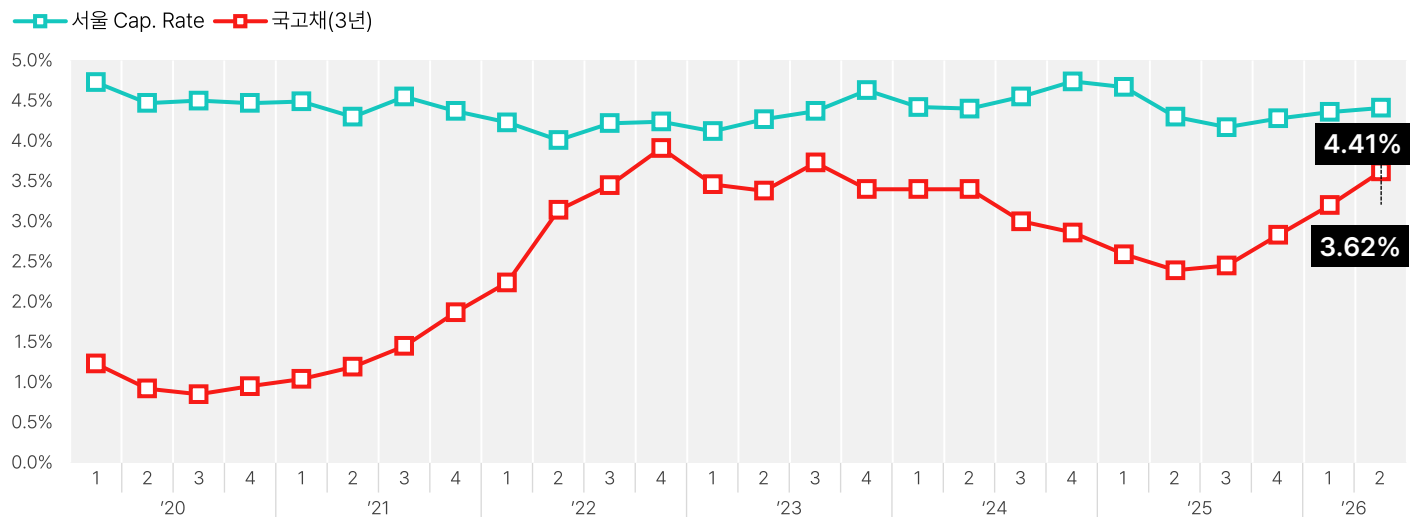
Cap. Rate 상승, 추가 압축 가능성 제한

'26년 하반기 서울 오피스 투자시장은 대형 프라임 자산을 중심으로 거래 유동성이 유지될 것으로 예상되나, 기준금리 인상과 국고채 금리 상승으로 Cap. Rate의 추가 압축 가능성은 제한적일 전망이다. 3분기에는 매각 진행 중인 대형 자산의 거래 종결로 평균 거래가격이 반등할 수 있으나, 이는 시장 전반의 가격 회복보다는 우량자산 중심의 거래 구성 효과에 가까울 것으로 판단된다. 향후에는 임대 안정성과 NOI 성장성이 확보된 프라임 자산은 가격 방어력을 유지하는 반면, 공실 및 자본적 지출 부담이 높은 비우량 자산은 매수자 요구수익률 상승과 거래 지연이 이어지며 자산 간 양극화가 더욱 심화될 것으로 전망된다.

거래면적 및 평균 거래 평당가 추이



서울 오피스 빌딩 평균 Cap. Rate 추이



서울 및 분당 오피스 투자 시장

보수적 투자기조 속 우량자산 중심 거래 확대

당분기에는 금융시장의 불확실성과 높은 자금조달 비용이 지속되면서 투자자들의 자산 선별 기준이 더욱 보수적으로 형성되었다. 이에 따라 장기 임차인을 확보한 안정적인 현금흐름 자산, 사육 목적의 전략적 매입 자산, 밸류어드(Value-add)가 가능한 자산을 중심으로 거래가 이루어진 것으로 분석된다.

CBD 권역에서는 을지트윈타워 A동이 대표적인 거래 사례로 조사되었다. 본 자산은 대우건설과 2029년 상반기까지 장기 임대차계약이 체결되어 있어 향후 약 3년간 안정적인 현금흐름이 확보되어 있다. 또한 현재 임대료가 인근 시세 대비 낮은 수준으로 형성되어 있어 계약 만료 이후 재계약 또는 리테넌팅을 통해 임대료 현실화 및 자산가치 상승이 기대된다.

YBD 권역에서는 하나증권 여의도사옥이 하나증권의 우선매수권 행사로 재매입되었으며, 향후 저층부 리테일 리포지셔닝(Value-add)을 통해 자산가치 제고가 추진될 예정이다.

Others 권역의 G-Tower는 앵커 테넌트인 넷마블이 대부분의 면적을 사용하고 있으며 2030년까지 장기 임대차계약이 체결되어 있어 안정적인 임대수익이 기대된다. 또한 향후 임대차계약 만료 시 구로권역의 희소한 초대형 신축 프라임 오피스라는 경쟁력을 바탕으로 우수한 임대 경쟁력을 유지할 것으로 전망된다.

하반기 거래에도 단순한 가격 경쟁보다 안정적인 임대수익과 장기적인 자산가치 제고가 가능한 우량자산에 투자수요가 집중된 것으로 분석되며, 향후에도 Core 및 Value-add 자산 중심의 선별적 투자 기조가 지속될 것으로 전망된다.

'26.2Q 주요 거래 사례

빌딩명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인
하나손해보험빌딩	CBD	5,172	1,369	2,647	대신자산운용	하나자산신탁
을지트윈타워 A동	CBD	44,369 (26,150)	6,570	2,512	퍼시픽자산운용	KT투자운용
오렌지센터	CBD	10,337	3,500	3,385	한화리츠운용	NH아문디자산운용
여삼빌딩	GBD	4,313	1,850	4,289	알레르망	여삼
IFC 오피스동*	YBD	99,700 (62,811)	19,278	3,069	브룩필드 에셋매니지먼트	브룩필드 에셋매니지먼트
하나증권 여의도사옥	YBD	21,123	8,112	3,840	하나대체 투자자산운용	코람코자산신탁
현대차 성내 판매사옥	Others	1,501	510	3,399	코람코자산신탁	현대자동차
에이엠플러스 업무시설	Others	9,000	3,275	3,640	캡스톤자산운용	에이엠플러스 자산개발
G-Tower	Others	52,325	6,976	1,503	지베스코자산운용	넷마블
좋은사람들빌딩*	Others	4,198	1,406	3,350	KB부동산신탁	KB부동산신탁

서울 및 분당 오피스 투자 시장

우량자산 중심 거래 확대, 투자시장 양극화 심화

'26. 3Q에는 파인에비뉴 A동, 더케이타워, G1 SEOUL 등 CBD 권역의 초대형 프라임 오피스를 중심으로 대형 거래가 이어질 것으로 전망된다. 파인에비뉴 A동은 MDM자산운용이 우선협상대상자로 선정되었으며, K-파이낸스타워 매입에 이어 도심 핵심 자산 확보를 위한 적극적인 투자 행보를 이어가고 있다. 더케이타워는 이지스자산운용이 우선협상대상자로 선정되었으며, 기존 보유 자산인 트윈트리타워와의 운영 시너지를 고려한 전략적 매입을 추진 중인 것으로 알려졌다. 이처럼 우선협상대상자가 선정된 주요 자산들의 거래 종결 여부는 향후 서울 오피스 투자시장 분위기와 거래 회복세를 가능하는 주요 지표가 될 것으로 예상된다.

하반기에도 우량자산 중심의 거래 기조는 지속될 것으로 전망된다. 입지 경쟁력이 우수하고 안정적인 현금흐름을 확보한 자산, 또는 우수한 물리적 스펙과 Value-add 잠재력을 갖춘 자산은 거래 성사 가능성이 높을 것으로 예상된다. 반면, 경쟁력이 낮은 입지와 노후화된 물리적 스펙, 자산가치 제고 요인이 부족한 자산은 투자수요가 제한되면서 우량자산과의 거래 및 가격 양극화가 더욱 심화될 것으로 전망된다.

주요 거래 예정 오피스

빌딩명	권역	연면적 평	매도인	진행현황
파인에비뉴A동	CBD	39,325	신한카드	우협: MDM자산운용
더케이타워	CBD	25,380	삼성SRA자산운용	우협: 이지스자산운용
G1 서울 (공평15,16지구)	CBD	43,388	랜드퍼트AMC	우협: 미래에셋운용
초동 타워 107	CBD	11,754	애플러스자산운용	입찰 완료
우리금융디지털타워	CBD	9,989	우리은행	우협: 그래비티자산운용
강남358타워	GBD	9,887	삼성SRA자산운용	우협: 현송그룹
브이플렉스	GBD	8,118	코람코자산신탁	입찰 완료
아이엠증권빌딩	YBD	15,072	미래에셋자산운용	자문사선정
에이원당산	Others	8,467	NH농협리츠운용	우협: SRA자산운용
목동 SMT빌딩	Others	10,466	켄달스퀘어자산운용	입찰 완료
타임스퀘어	Others	103,126	코람코자산신탁	입찰 완료

조사지역	분기 및 분당		
조사주기	반기		
조사방법	전화조사		
	방문조사		
	임대안내문		
	국토부		
	공개자료		
조사항목	임대차시장	보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동	
	투자시장	거래사례	
조사대상	연면적 1,000평 이상 오피스빌딩 945개동		
	오피스 빌딩 정의	전체 연면적 중 주차면적을 제외하고 오피스로 사용되는 면적이 50% 이상인 빌딩 (업무시설 중 오피스텔은 포함하지 않음)	
	오피스 면적 기준	공개데이터에서 제공하는 건축물대장에서 층별용도에 ‘업무’, ‘금융’, ‘은행’, ‘연구소’, ‘사무’의 키워드가 포함될 경우 ‘오피스’ 면적으로 고려	
	물류 센터 규모 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 빅데이터컨설팅팀

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