

서울 프라임 오피스

오피스 - 한국 - Q1/2026

savills



꾸준한 임차활동 속 신규 공급 대기, 선별적 투자 지속

주요 시사점

- 2026년 1분기 서울 프라임 오피스 공실률은 4.0%로 전 분기 대비 소폭 상승하였으며, 순흡수면적은 일시적인 감소를 기록하였다.
- GBD는 공실 발생 이후 빠른 임차인 유입이 이어지며 공실률 1.7%로 주요 권역 중 가장 낮은 수준을 유지하였다.
- 2026년 1분기 서울 오피스 거래 규모는 서울스퀘어와 같은 우량자산 거래가 시장을 견인하여 약 3조 원으로 집계되었으며, 자금력이 풍부한 전략적투자자/실수요자들을 중심으로 선별적 투자 양상이 나타나고 있다.
- 서울 프라임 오피스 Cap. Rate은 전 분기와 유사한 수준을 유지하였으나, 국고채 금리 상승은 향후 Cap. Rate에 상방 압력으로 작용할 가능성이 있다.

공급

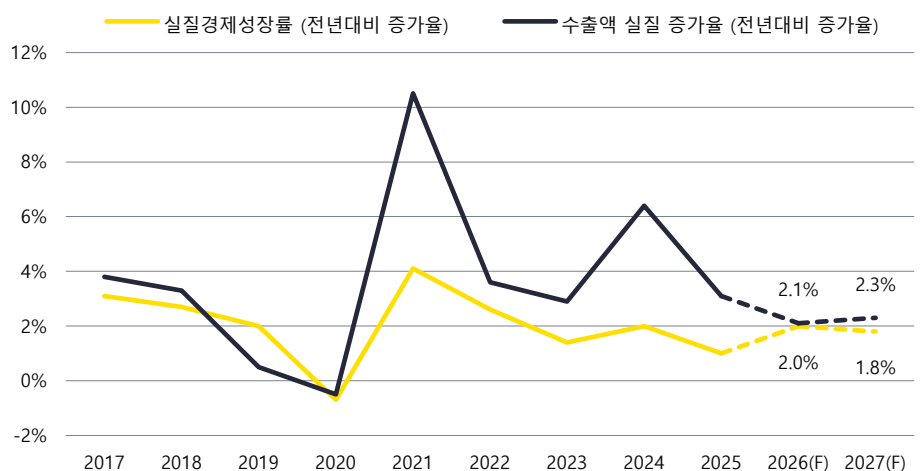
2020년 그랜드센트럴 준공 이후 신축 오피스 공급 공백이 이어지던 가운데, 2026년에는 CBD에서 총 3개의 프라임 오피스가 공급될 예정이다. 반면, 2027년에는 예정된 프라임 오피스 공급은 없는 것으로 조사되었다. 2026년 공급은 4월 G1 Seoul(공평구역 15, 16 지구)을 시작으로, 5월 르네스퀘어(을지로3가 제6지구)가, 10월 이을타워(을지로3가 제12지구)가 순차적으로 준공될 계획이다. 해당 자산들은 모두 임대형 오피스로, 향후 임차인

유치 전략에 따라서 공실률이 어떠한 영향을 받을 지 시장의 관심이 집중되고 있다.

경제전망

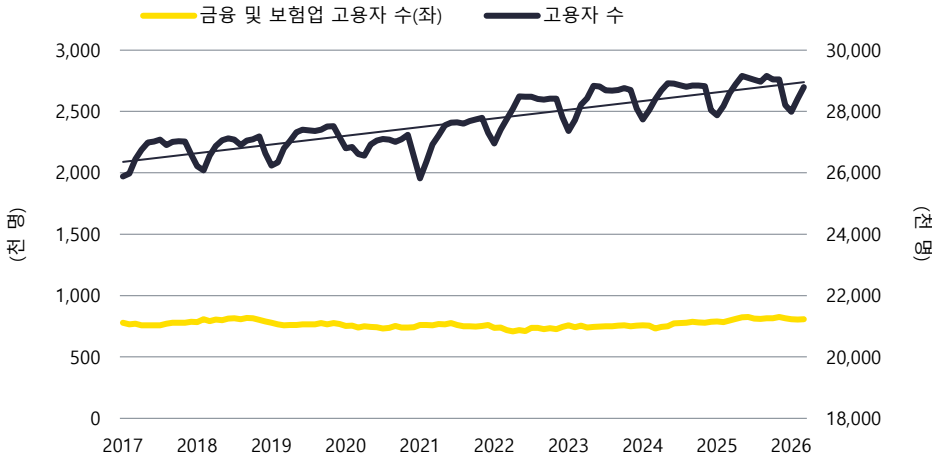
한국은행은 중동전쟁 이전인 2026년 2월 경제전망에서 한국의 2026년 GDP 성장률을 2.0%로 전망하며, 반도체 경기 개선세 확대와 예상보다 양호한 글로벌 경제 흐름을 반영해 기존 전망 대비 0.2%p 상향 조정하였다. 다만, 미국의 관세 정책 관련 불확실성과 건설투자의 더딘 회복은 여전히 하방 압력 요인으로 작용하고 있다고 언급하였다.

차트 1: 실질 GDP 성장률 및 실질 수출증가율, 2017년 - 2027년 (전망)



출처: 한국은행 (경제전망 2026.02)

차트 2: 금융 및 보험업 종사자수 추이, 2017년 1월 - 2026년 3월



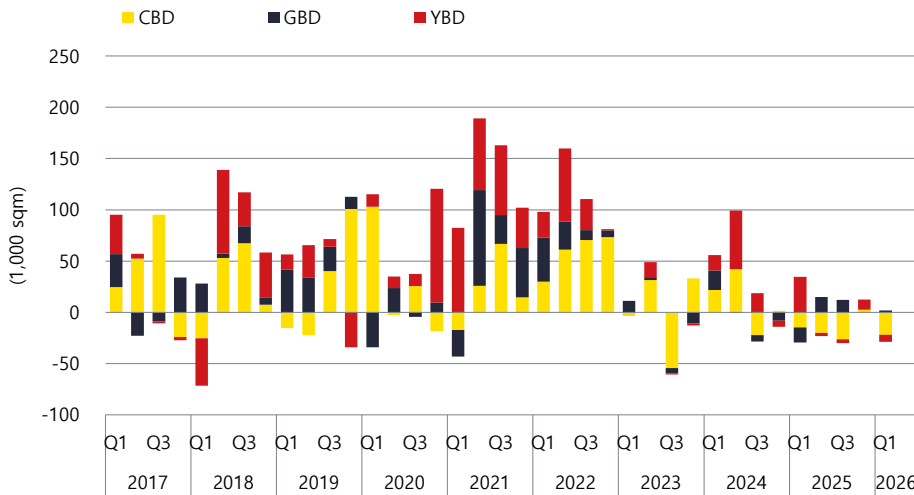
출처: 국가데이터처



단기적인 임차 이동에 따른 변동성에도 불구하고, 서울 오피스 시장은 안정적인 수요 기반과 함께 선별적 투자 흐름을 유지하고 있다.

SAVILLS RESEARCH

차트 3: 순흡수면적, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 세빌스 코리아

한국은행은 글로벌 경제는 AI 투자 확대와 주요국의 완화적 정책 기조에 힘입어 완만한 성장세를 이어갈 것으로 예상되나, 중동 지역의 군사적 긴장 고조에 따른 국제유가 변동성과 지정학적 리스크는 주요 불확실성으로 지목된다고 밝혔다. 특히 전쟁 장기화 시 원자재 및 에너지 가격 상승을 통해 인플레이션 압력이 확대될 가능성이 있으며, 이는 환율 변동성과 함께 통화정책 경로의 불확실성을 높이는 요인으로 작용할 것으로 전망하였다.

수요와 공실률

2026년 1분기 서울 프라임 오피스 순흡수면적은 -26,900 sqm로 집계되었고 평균 공실률은 4.0%로 이전 분기 대비 0.4%p 상승하였다.

이번 분기에 가장 많은 임차인 이동이 발생한 권역인 CBD의 순흡수면적은 -22,100sqm로, 공실률은 소폭 상승한 5.5%로 집계되었다. 2024년 3분기, 5개 층을 사용하던 전자상거래업체 11번가의 퇴거 이후 약 20%대의 공실률을 기록하고 있던 서울스퀘어는 이번 분기에도 신규 임차인 유치에 성공하였다. 기존 11번가 사용 면적 중 일부

표 1: 프라임 오피스 권역별 월임관리비 및 공실률, 2026년 1분기

단위: 원/3.3 sqm, GLA

권역	임대료		관리비		순흡수면적 (sqm)	공실률(%) (전분기 공실률)
	평균	전년동기대비 인상률(%)	평균	전년동기대비 인상률(%)		
CBD	133,300	3.8%	50,800	3.2%	-22,100	5.5% (4.8%)
GBD	131,300	6.2%	45,900	2.6%	1,800	1.7% (1.7%)
YBD	112,900	1.7%	47,300	1.5%	-6,600	4.4% (4.1%)
전체	128,200	4.1%	48,400	2.6%	-26,900	4.0% (3.6%)

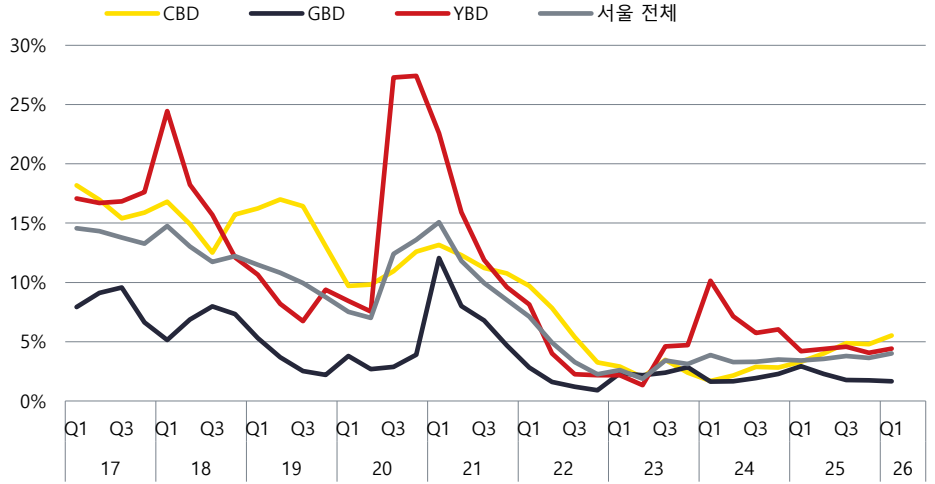
출처: 세빌스 코리아

는 이미 공실이 해소된 가운데, 잔여 공실 일부에 정부기관인 LH 수도권정비사업특별본부가 입주하여 약 5,400sqm의 공실이 추가로 해소되었다. 또한 대한상공회의소에 전문서비스업인 특허법인 남앤남(2,200 sqm)이 입주하며 공실을 일부 해소하였고, 파인에비뉴 A동은 기존 임차인인 한화계열사 두 곳이 각각 한 개 층씩 증평하여 5,500 sqm의 공실을 해소하는 등 CBD 프라임 오피스에 약 32,500 sqm의 공실 해소가 조사되었다. 반면, 태평로 한화금융센터에 본사를 두고 있던 제조업인 한화토탈에너지스가 운니동 INNO88타워로 이전, 약 12,500 sqm의 공실이 발생하였다. 서울광장 일대의 한화그룹 소유 빌딩(한화금융센터, 한화상공빌딩, 더플라자호텔)이 리모델링 준비 단계에 돌입한 데에 따른 사무실 이전으로 분석된다. 또한 케이트윈타워에 입주해 있던 라이나생명(금융업)이 퇴거하며 약 4,300 sqm의 공실이 발생하였고, T타워의 임차인인 네이트커뮤니케이션(정보통신/과학기술서비스업)이 2개 층을 감평하여 약 3,300 sqm의 공실이 발생하는 등 CBD 프라임 오피스에 약 54,600sqm의 신규 공실이 발생하여 전체 순흡수면적은 감소하였다.

GBD 또한 다양한 임차인 이동이 관측되며 주요 권역 중 유일하게 수요 증가를 보였다. 포스코타워 역삼의 한 개 층(1,800 sqm)을 사용하고 있던 테슬라(제조업)가 강남파이낸스플라자로 이전함과 동시에, 해당 면적에는 시공테크(전문서비스업)가 입주하여 공실을 즉시 해소하였다. 또한, 지난 분기 제조업인 한국엡손 등의 퇴거로 발생했던 공실은 글로벌 클라우드 기업인 스노우플레이크(정보통신/과학기술서비스업)의 신규 입주를 통해 해소되었으며, 포스코타워 역삼은 현재 전층 임대료가 완료된 상태이다. 게임 개발사 11퍼센트(정보통신/과학기술서비스업)의 성수동 사옥 매입에 따른 본사 이전으로 공실이 발생한 강남파이낸스센터에는 지식재산 전문기업인 인텔렉추얼디스커버리(2,300 sqm, 서비스업)가 입주하며 일부 공실이 해소되었다. GBD 프라임 오피스 시장은 공실 발생 이후 비교적 빠르게 후속 임차인이 확정되는 양상을 보이고 있으며, 1분기 기준 공실률은 1.7%로 여전히 주요 권역 중 가장 낮은 수준을 유지하고 있다.

YBD에서는 노후된 빌딩의 재건축에 따른 대규모 임차인 이동이 관측되었다. 1977년에 준공된 연면적 18,731 sqm의 화재보험협회빌딩의 경우 재건축이 추진되면서, 한국화재보험협회(NGO/협회)와 보험연구원(기타)은 각각 원센터널로 이전(5,100 sqm, 4,800 sqm)하였으며 보험개발원은 Parc.1 Tower 2(6,900 sqm)로 이전하였다. 또한 기존에 재건축을 추진중이던 자산 외에도 KB국민은행 본점 등 신규로 재건축을 추진하는 사례가 나타나고 있으며, 이에 따른 이전수요는 지속될 것으로 예상된다. 한편, 제조업인 LG화학이 Parc.1 Tower 1에서 LG트윈타워로 이전

차트 4: 프라임 오피스 공실률, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 세비스 코리아

함에 따라 약 10,000 sqm의 공실이 발생하였고, GC녹십자 계열사(정보통신/과학기술서비스업)들이 Parc.1 Tower 2에서 해당동 서울슈더샵 오피스로 이전하면서 약 15,000 sqm의 공실이 추가로 발생하였다. 이에 따라 YBD의 전체 순흡수면적은 -6,600 sqm를 기록하였다.

서울 프라임 오피스 평균 관리비는 48,400 원/평으로 전년 동기 대비 2.6% 상승하였으며, 권역별로는 CBD 3.2%, GBD 2.6%, YBD 1.5%의 인상률을 기록하였다. 최근 관리비 인상률은 전반적으로 2~3% 수준에서 안정적인 흐름을 보이며, 물가 상승률과 유사한 수준을 유지하고 있다.

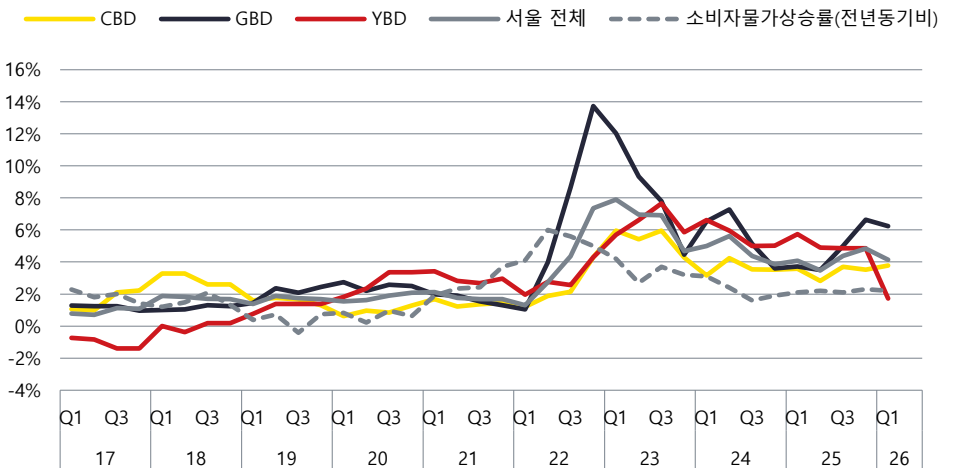
임대료와 관리비

2026년 1분기 서울 프라임 오피스 평균 임대료는 128,200원/평으로 집계되었으며, 권역별로는 CBD 133,300원/평, GBD 131,300원/평, YBD 112,900원/평을 기록하였다. 서울 프라임 오피스 임대료는 전년 동기 대비 4.1% 상승한 것으로 나타났으며, 권역별로는 CBD 3.8%, GBD 6.2%, YBD 1.7%의 상승률을 보였다. 특히 GBD는 여전히 타 권역 대비 높은 임대료 상승률을 유지하며 견조한 임차 수요를 반영하고 있다.

전망

CBD에서는 다수의 임차인 이동이 예정되어 있으나, 신규 공급에 따라 공실률 상승이 불가피할 것으로 예상된다. 제조업인 한화오션은 그랜드센트럴(12,400 sqm)에서 대신343(12,300 sqm)으로 이전할 예정으로, 임대면적이 유사하여 공실률에 미치는 영향은 크지 않을 전망이다. 그랜드센트럴에서 발생하는 공실 면적에는 AIA타워에 임차 중인 엔카닷컴(도소매업)과 태평로 한화금융센터에 위치한 한화라이프랩(금융업) 등이 이

차트 5: 권역별 전년동기대비 임대료 상승률, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 세비스 코리아

표 2: 주요 임차인 이동, 2026년 1분기

이동 후				이동 전	
권역	빌딩명	임차인	임대면적 (sqm)	권역	빌딩명
CBD	파인에비뉴 A	한화시스템/한화에너지로스페이스	5,500	증평	
	서울스퀘어	LH수도권정비사업특별본부	5,400	증평	
	케이트윈타워	우리카드	4,300	증평	
	대한상공회의소	특허법인 남앤남	2,200	서소문	정안빌딩
GBD	포스코타워 역삼	시공테크	3,300	판교	시공테크 판교사옥
		스노우플레이크	2,500	GBD	강남파이낸스센터 TEC
	강남파이낸스센터	인텔렉추얼디스커버리	2,300	GBD	강남파이낸스플라자
YBD	원센티널	한국화재보험협회	5,100	YBD	화재보험협회빌딩
		보험연구원	4,800	YBD	화재보험협회빌딩
	Parc.1 Tower 2	보험개발원	6,900	YBD	화재보험협회빌딩
		나노에이처투오	1,300	신규조직	

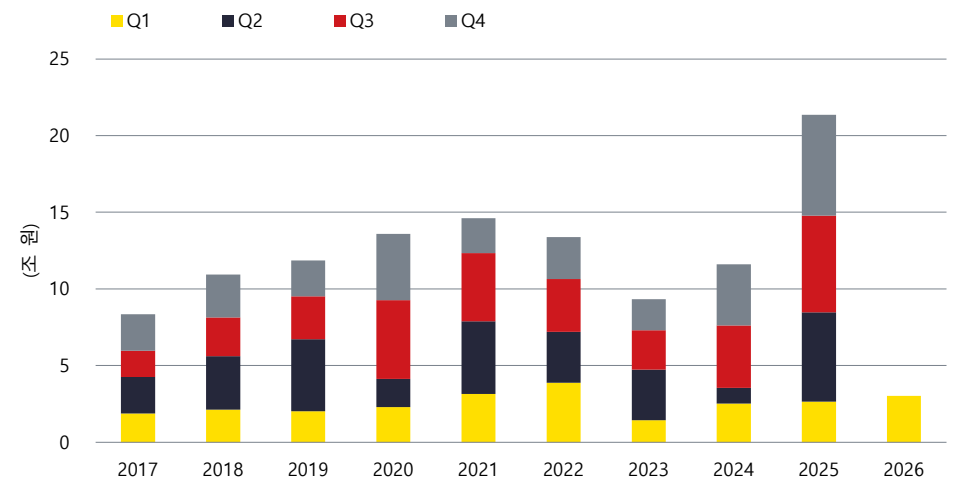
출처: 세비스 코리아

전할 예정이며, 두 사례 모두 기존 대비 임대면적이 소폭 확대되는 것으로 파악된다. 또한 센트로폴리스에서는 SK텔레콤(정보통신/과학기술서비스업)과 카카오펀터테인먼트(서비스업)의 퇴거가 예정되어 있으나, 기존 임차인인 넷플릭스(기타)와 법무법인 태평양(전문서비스업)의 증평을 통해 공실이 빠르게 해소될 것으로 조사되었다. 다만, 2분기에 G1 Seoul 오피스와 르네스퀘어가 공급될 예정에 있어 CBD의 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망된다.

GBD 역시 일부 공실 발생 요인이 존재하나, 임차 수요에 기반한 흡수로 공실률은 큰 변동이 없을 것으로 예상된다. 센터필드에서는 한 개 층을 분할 사용 중인 임차인들의 퇴거로 약 3,800 sqm 규모의 공실이 발생할 것으로 보이며, 삼성화재 서초타워에서도 클로버게임즈(2,500 sqm, 정보통신/과학기술서비스업)의 퇴거가 예정되어 있다. 파르나스타워에 본사를 두고 있는 더파운더즈(제조업)가 글라스타워 내 추가 임대면적을 확보하며 사무실 확장을 계획하고 있으며, 시몬스(제조업) 역시 아이콘 삼성(2,000 sqm)에서 파르나스타워(3,000 sqm)로 확장 이전을 추진하고 있는 것으로 파악된다.

YBD의 경우 단기적으로 일부 공실이 발생하나, 주요 임차인의 신규 입주에 따라 전반적인 공실은 감소할 것으로 예상된다. Parc.1 Tower 1의 LG에너지솔루션(3,700 sqm, 제조업)과 Parc.1 Tower 2의 진원생명과학(3,400 sqm, 정보통신/과학기술서비스업) 등이 퇴거를 앞두고 있어 공실 발생이 예상된다. 반면, NH농협캐피탈(금융업)이 기존 사옥에서 원센티널(14,000 sqm)로 이전을 계획하고 있으며, 미래셋증권(금융업)이 FK타워

차트 6: 프라임 오피스 거래규모, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 세비스 코리아

워 내 약 10,300 sqm 면적에 대한 입주 공사를 진행 중인 점을 감안할 때, 2분기에는 공실률이 점진적으로 하락할 것으로 전망된다.

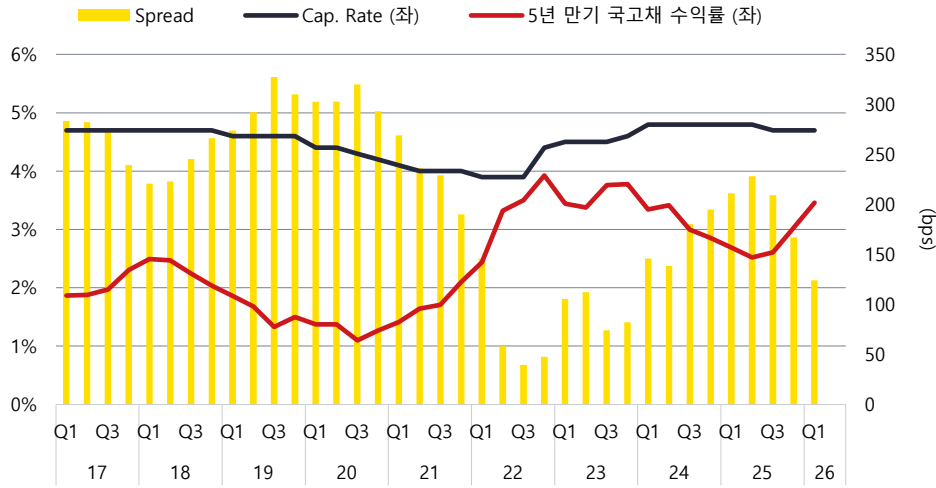
종합적으로, 1분기 순흡수면적이 감소하며 단기적인 수요 위축으로 해석될 수 있으나, 이는 실질적인 임차 수요 감소보다는 시장 내 이전할 수 있는 공실면적이 제한적인 측면이 큰 것으로 판단된다. 이동이 예정된 임차인 사례를 살펴보면 다수의 기업들이 이전 과정에서 임대면적을 확대하는 경향을 보이고 있으며, 기존 오피스의 재건축에 따른 이전 수요에 따라 대형 면적을 필요로 하는 움직임도 지속되고 있다. 이에 따라 2분기 G1 Seoul 및 르네스퀘어 등 신규 오피스 공급

로 가용 면적이 확대될 경우, 임차인 이동이 보다 활발해질 가능성이 있다. 또한 신규 공급 자산의 경우 임대인의 적극적인 임대 마케팅이 병행될 것으로 예상됨에 따라, 일부 임차인의 프라임 오피스로의 이전(상향 이동) 가능성도 존재한다.

매매 및 투자시장

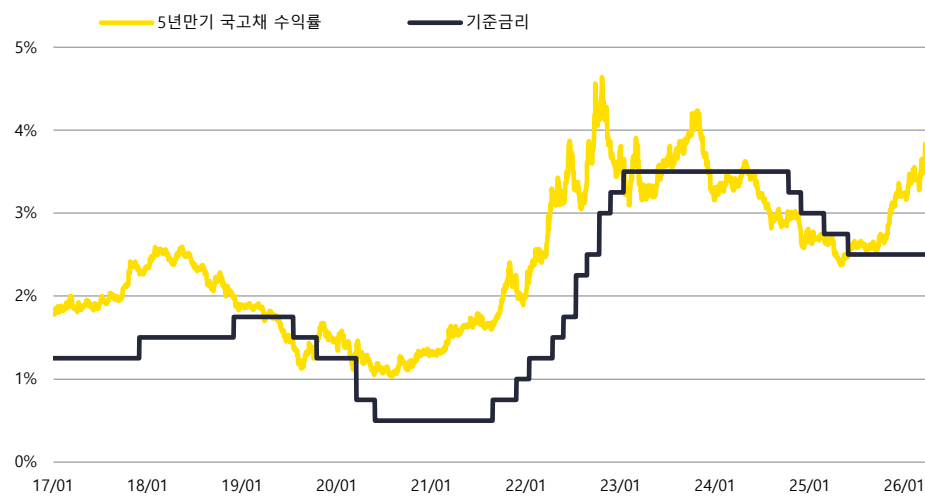
2026년 1분기 서울 오피스 투자시장 총 거래규모는 약 3조 원으로 집계되었다. 이는 전년 동기(2.7조 원) 대비 약 13% 증가이고, 역대 최대치를 기록한 2025년 연간 거래금액(21조 원)의 약 14% 수준이다. 이번 분기에는 서울스퀘어가 1조 원을 크게 상회하는 거래금액을 기록하며 시장을 견인했으나,

차트 7: 프라임 오피스 CAP, RATE 추이, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 세빌스 코리아, 한국은행

차트 8: 5년 만기 국고채 수익률 및 기준금리 추이, 2017년 1분기 - 2026년 1분기



출처: 한국은행

전반적인 투자 심리는 다소 위축된 모습을 보였다. 금융시장의 불확실성이 지속되면서, 자금력이 있는 전략적투자자/실수요자 중심의 선별적 투자 양상이 나타났다. 이러한 흐름 속에서 일부 자산은 매각계획을 철회하였으며, 진행중이던 거래 중 일부는 지연되고 있는 것으로 파악된다. 다만, 향후 금리 환경과 자금 조달 여건이 안정될 경우, 2025년 이후에 설정된 투자 자금이 유입되면서 거래 활동은 점진적으로 확대될 것으로 전망된다.

2026년 1분기 거래 중 가장 높은 금액에 거래된 CBD 서울스퀘어는 약 1조 2,856억에 한국투자리얼에셋운용이 ARA코리아자산운용으로부터 인수하였다. 해당 거래는 대형 자산 특성상 자금 조달에 기간이 소요되었으나, 자본금 규모를 조정하고 차입 비중을 확대하는 구조를 통해 성공적으로 클로징되었다. 주요 투자자로는 한국투자금융그룹과 삼성화재를 포함한 삼성금융계열사가 참여한 것으로 파악된다. 또한, 11번가 등 앵커 테넌트의 퇴거로 발생한 공실에 대해서는 호텔 전환 등 다양한 활용 방안이 검토되었으나, 최종적으로 오피스 용도를 유지할 것으로 알려졌다.

엠디엠자산운용은 서울 중구 명동에 위치한 K-파이낸스타워(옛 한국은행 소공별관)와 인접 주차장 부지를 케펠자산운용으로부터 약 2,200억 원에 매입한 것으로 알려졌다. 해당 자산은 2024년 대규모 리모델링 후 안정화를 진행하였으나, 거래 당시 일부 면적이 공실 상태로 남아 있었다. 최근 서울 호텔 시장의 펀더멘털이 크게 개선됨에 따라, 엠디엠자산운용은 명동이라는 입지적 강점을 고려해 향후 호텔 개발 등 오피스 외 대체 용도로의 활용 가능성도 검토 중인 것으로 전해진다.

코람코자산신탁은 남대문에 위치한 에티버스타워를 캡스톤자산운용으로부터 약 2,647억 원에 매입하였다. 본 거래는 지하 1층

표 3: 주요 거래사례, 2026년 1분기

권역	빌딩명	매도자	매수자	구분	매매가격 (억 원)
CBD	서울스퀘어	ARA자산운용	한국투자리얼에셋운용	Share Deal	12,856
CBD	K파이낸스타워	케펠자산운용	엠디엠자산운용	Share Deal	2,200
CBD	에티버스타워	캡스톤자산운용	코람코자산신탁	Asset Deal	2,647
GBD	케이스퀘어 강남2	코람코자산신탁	한웰(아성다이소)	Asset Deal	3,550
Jamsil	삼성생명 잠실빌딩	삼성생명	삼성SRA자산운용	Asset Deal	2,079
BBD	휴맥스빌리지	한국토지신탁	한화비전	Asset Deal	2,800

출처: 세빌스 코리아

일부와 지상 전층을 포함한 것으로, 1980년에 준공된 구축 자산을 리모델링을 하여 Value-add 할 계획으로 알려졌다. 주요 임차인이자 기존 수익자이던 에티버스가 보통주 투자자로 참여하며 임차 안정성을 일부 확보한 점이 특징이다.

코람코자산신탁이 직접 개발한 케이스퀘어 강남2는 약 3,550억 원에 한월(아성다이스)에 매각되며 거래가 성사되었다. 해당 자산은 2023년과 2024년 두 차례 매각이 추진되었으나, 고금리 환경 하에 매수자와 매도자 간 가격 기대치 차이로 거래가 성사되지 못한 바 있다. 이후 사옥 수요 기반의 실수요자가 등장하여 거래가 이루어졌으며, 우량 입지 자산에 대해서는 실수요 기반 거래가 가격을 지지할 수 있음을 보여준다.

2026년 1분기 기준, 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 명목 기준 4%대 중후반, 렌트프리를 반영한 실질 Cap. Rate은 4%대 초반으로 전 분기와 유사한 수준을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 반면, 5년 만기 국고채 수익률은 전 분기 대비 40bps 상승하며 Cap. Rate과의 스프레드는 이전 대비 축소된 것으로 나타났다. 최근 중동 지역의 군사적 긴장 고조에 따른 국제유가 상승 및 인플레이션 우려 확대는 글로벌 금리 상승 요인으로 작용하고 있으며, 이에 따라 국내 국고채 금리 또한 상승 압력을 받고 있다. 이러한 금리 환경 변화는 향후 오피스 시장의 Cap. Rate에도 점진적인 상방 압력으로 작용할 가능성이 있다.

서울 오피스 시장 및 Savills Korea 조사빌딩 개요

표 4: 조사빌딩 개요, 2026년 3월 기준

		CBD	GBD	YBD	합계
A	빌딩개수	25	14	14	53
	평균 연면적 (sqm)	89,000	107,000	110,000	99,000
	평균 준공연도	2004	2005	2012	2006
B	빌딩개수	24	22	9	55
	평균 연면적 (sqm)	51,000	47,000	48,000	49,000
	평균 준공연도	2002	2002	1999	2001
빌딩개수 총합계		49	36	23	108
면적 총합계 (sqm)		3,450,000	2,530,000	1,980,000	7,970,000

출처: 세빌스 코리아 Research & Consultancy

1. 서울 대형 오피스 빌딩

- 서울시에 입지하고 있는 30,000 sqm 이상의 대형 오피스 빌딩은 100% 사옥으로 사용되는 빌딩을 포함하여 2026년 3월 현재 CBD에 33%, GBD에 19%, YBD에 17%가 밀집되어, 전체의 약 69%가 이들 세 지역에 분포하고있는 것으로 나타났다.

2. Seoul Prime Office 등급에 대한 정의

- Savills Korea에서는 연면적과 위치, 접근성, 가시성, 인지도, 임차인, 준공연도, 빌딩시설, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 오피스 빌딩의 등급을 정하고 있음.
- CBD, GBD, YBD의 3개 주요 권역에 위치한 30,000 sqm 이상 빌딩 중 상대적으로 우수한 빌딩을 프라임 빌딩이라고 정의함.
- 프라임빌딩 132개 중 108개를 대상으로 서울 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였음.

3. 임대료

- 임대료는 보증금과 월세로 이루어져 있으며, Savills Korea는 건물주가 책정한 기준층 명목임대료(Face Rent)를 조사 및 분석함. 보고서에서 언급된 월임대료는 월세로, 보증금은 월세의 10배임.

4. 순 흡수면적 (Net absorption)

- 해당 기간 동안 오피스 시장 내 증가하거나 감소한 임대면적임.

5. Cap. Rate 산정 방법

- Cap. Rate : (보증금운용이익(5%)+ 기준층 명목임대료+관리비초과이익) x 임대율(95%) x 12 / 거래가, 거래사례별 Cap Rate의 비교를 위해 보증금운용이익은 5%를 일괄적용함. (2013년까지 95%를 적용했던 임대율은 자연공실률 변동에 따라 2014년부터 90%를 적용하였으며, 2022년부터 다시 95%를 적용함.)

당사가 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 저작물로서 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금하며, 이를 무단 복제, 배포하는 경우 저작권법 제 136조, 제 137조에 따라 권리의 침해죄, 부정발행 등의 죄, 출처 명시 위반의 죄 등에 해당될 수 있습니다.



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the Korean property market. To view copies of our previous publications, go to www.savills.co.kr/insight-and-opinion/#Research



SAVILLS KOREA

- Crystal Lee**
CEO
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr
- Kyungwon Na**
Senior Director
Office Advisory & Marketing Services
+82 2 2124 4252
kwna@savills.co.kr

- Kookhee Han**
Senior Director
Investment Advisory2
+82 2 2124 4181
khhan@savills.co.kr
- Danny Chung**
Director
Office Advisory & Marketing
+82 2 2124 4160
bhchung@savills.co.kr

SAVILLS RESEARCH

- JoAnn Hong**
Senior Director
Research & Consultancy
+82 2 2124 4191
jhong@savills.co.kr