



savills

SPOTLIGHT

2026 한국 상업용 부동산 시장 전망 - 오피스

오피스 - 한국 - 2026년 2월

RESEARCH

주요 시사점

01

2026년에 CBD 프라이م 오피스 총 공급량의 4.5%에 해당하는 신규 공급이 CBD에 예정되어 있으나, CBD 외 다른 권역의 공실률 상승폭은 크지 않을 것으로 예상된다.

02

2026년 서울 프라이م 오피스 명목 임대료는 2~4% 수준의 완만한 상승을 이어가되, 실질 임대료 상승은 제한되고 권역·자산별로 임차인 인센티브의 차이가 확대될 것으로 예상된다.

03

전략적 투자자/실수요자 참여 거래가 지속적으로 이루어질 것으로 보여 2026년 오피스 투자 시장은 견조한 흐름을 유지할 것으로 예측된다.

04

기준금리 동결 기조로 안정화된 금융 환경과 블라인드펀드 자금의 시장 유입은 투자자들의 시장 참여를 촉진시킬 것으로 전망된다.

매수주체의 다양화로 2026년에도 오피스 투자시장은 강세를 지속할 것으로 전망된다.

2025년 동향 경제

한국은행은 2월과 5월 금융통화위원회에서 기준금리를 각각 0.25%p 인하한 이후, 부동산 시장 과열 우려, 가계대출 증가, 환율 상승 압력 등을 고려해 11월까지 기준금리를 2.50%로 유지하며 완화적 통화정책 기조를 이어갔다. 2026년 1월 금융통화위원회에서도 물가 안정 흐름과 성장세 개선, 금융안정 리스크를 감안해 기준금리를 동결하였다.

한편, 2025년 3분기 실질 GDP는 소비 회복과 반도체 수출 호조에 힘입어 1년 6개월 만에 가장 높은 분기 성장률을 기록하였다. 이에 한국은행은 11월에 2025년과 2026년 경제성장률 전망치를 각각 1.0%, 1.8%로 소폭 상향 조정하였고, 소비자물가상승률 전망치는 환율 상승 등의 영향으로 2025~2026년 모두 2.1%로 제시하였다.

미국 연방준비제도(Fed)는 2025년 하반기 경기 둔화를 배경으로 세 차례 금리 인하를 단행해 정책금리를 3.50~3.75%로 조정하였으며, 이에 따라 한·미 기준금리 격차는 상단 기준 1.25%p로 축소되었다. 다만 연준 점도표에 따르면 2026년 추가 금리 인하 폭은 제한적일 가능성이 시사되었다.

공급

2025년 서울 프라이م 오피스 시장은 신규 공급 없이 기존 자산의 리모델링만 이루어졌다. YBD에서는 원센티널(구 신한투자증권빌딩), CBD에서는 KT광화문빌딩 West의 리모델링이 각각 완료되었다.

2026년에는 CBD에서만 총 3건의 임대형 프라이م 오피스가 공급될 예정이며, 신규 공급량은 연면적(GFA) 기준 약 211,000 sq m로, 이는 현재 CBD 프라이م 오피스 총 공급량(4,646,900 sq m)의 약 4.5%에 해당하는 수준이다. 특히 공급 예정 자산들이 모두 종로·을지로 축에 위치하고 있어, CBD가 동쪽으로 확장되는 양상을 보이고 있다.

2027년에는 프라이م 오피스 신규 공급이 예정되어 있지 않으며, 본격적인 신규 공급은 2028년부터 재개될 전망이다. 다만, 2026~2028년까지의 연평균 공급량은 약 158,700 sq m로 전망되어 과거 10년(2016~2025년) 동안의 평균 공급량(약 160,800 sq m)과 유사한 수준이다.

수요와 공실률

2025년 서울 프라이م 오피스의 총 순흡수면적은 약 -13,200 sq m로, 지난 10년(2016~2025년) 중 유일하게 감소를 기록하였다. 권역별로 순흡수면적에서 뚜렷한 차이가 나타났는데, CBD에서 -69,700 sq m를 기록하며 전체 순흡수면적 감소를 주도한 것으로 조사되었다. 이는 CBD 내 SK그룹 계열사들이 SK 소유 건물 또는 SK리츠 보유 자산으로 이전하면서 대형 공실이 발생한 데 기인한다. 다만, 일부 공실은 선별적으로 해소되었음에도 불구하고 CBD는 주요 권역 중 유일하게 순흡수면적 감소를 기록하였다. 반면, YBD는 2023년에 공급된 앵커원과 2025년에 리모델링이 완료된 원센티널을 중심으로 신규 입주에 이어지며 순흡수면적이 37,400 sq m로 집계되었다. GBD에도 일부 대형 공실이 발생하였으나, 공실

2026년 공급 예정 프라이م 오피스

공급예정시기	권역	빌딩명	오피스 연면적(sq m)
Q2/2026	CBD	G1 서울(공평 15, 16 지구)	120,663
Q2/2026	CBD	르네스퀘어(을지로3가 6지구)	52,098
Q4/2026	CBD	이을타워(을지로3가 12지구)	38,319

출처: 세빌스 코리아

발생 후 2~3분기 내 해소되면서 순흡수면적은 13,000 sq m의 증가를 나타냈다.

한편, 2025년 서울 프라임 오피스 공실률은 연간 기준 3%대 중반을 유지하며 여전히 낮은 수준을 보였다. 2025년에 다수의 대형 공실이 발생하였음에도 불구하고, 대형 공실이 비교적 빠르게 해소되면서 서울 전체 공실률은 전반적으로 낮은 수준을 유지한 것으로 분석된다.

2025년 서울 프라임 오피스 공실을 해소한 임차인의 업종을 분석한 결과, 금융업이 신규 임차 면적의 36%로 가장 높은 비중을 차지했으며, IT/Tech업(22%), 도소매업(11%), 정부기관(9%)이 뒤를 이었다. 2024년에는 금융업(53%), IT/Tech업(11%), 제조업(10%), 도소매업(7%) 순으로 나타난 바 있다. 2024년에 이어 2025년에도 금융업 임차인이 YBD 내 신축 오피스 빌딩인 앵커원과 리모델링을 마친 원센티널에 대거 입주하며 가장 큰 비중을 차지하였다. 한편, 2025년 정부기관의 비중은 9%로 2024년(3%) 대비 3배 이상 증가하였는데, 이는 CBD에서 재건축을 시작한 종로구청이 케이트윈타워로 이전한 영향에 따른 것으로 분석된다.

2025년 서울 프라임 오피스 공실 해소 이전 유형별로 살펴보면, 상향이동(Secondary-to-Prime)이 30%, 수평이동(Prime-to-Prime) 27%, 증평 25%, 신규 18% 순으로 나타났다. 2024년의 상향이동 35%, 수평이동 32%, 신규 및 증평이 각각 18%, 15%를 기록한 것과 비교할 때, 공실해소에 기여하는 상향이동이나 증평, 신규수요 비율은 작년 동기 대비 증가하였으나, SK계열사 등의 권역 외 이동면적이 커서 순흡수면적 자체는 감소를 보였다. 한편, 권역별로는

서울 프라임 오피스 및 경제동향 요약, 2025-2026(F)

항목	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	2025	2026(F)
GDP 성장률(yoy)	1.5%	0.8%	0.9%	1.0%	1.0%	1.8%
CPI 상승률(yoy)	2.1%	2.2%	2.1%	2.3%	2.3%	2.1%
명목 임대료 인상률(yoy)	4.1%	3.5%	4.1%	5.1%	5.1%	2~4%
관리비 인상률(yoy)	2.4%	2.4%	3.0%	3.1%	3.1%	2~3%
순흡수면적(sq m)	1,259	-9,385	-16,254	11,186	-13,194	N/A
공실률	3.5%	3.6%	3.8%	3.7%	3.7%	5~7%
한국은행 기준금리	2.75%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Cap. Rate	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6~4.7%

출처: 한국은행, 세빌스 코리아

CBD에서는 종로구청과 코리안리재보험의 이전으로 상향이동이 비중이 42%로 가장 높게 조사되었다. CBD에서는 수평이동이 36%, 증평이 32%를 기록하며 GBD 프라임 오피스로 새로 진입한 수요는 약 30%에 그친 반면, YBD에서는 신규수요가 38%, 상향이동이 23%로 나타났으며 신규 및 상향 수요가 약 60%를 차지하였다. 이는 KB국민은행이 KB영등포타워 등에 분산된 거점 사무실을 통합해 앵커원으로 이전한 것과 여의도 미래에셋증권빌딩 재건축에 따라 미래에셋증권이 원센티널로 이전하면서 YBD 프라임 오피스로 진입한 수요가 크게 확대된 것으로 분석된다.

임대료와 관리비

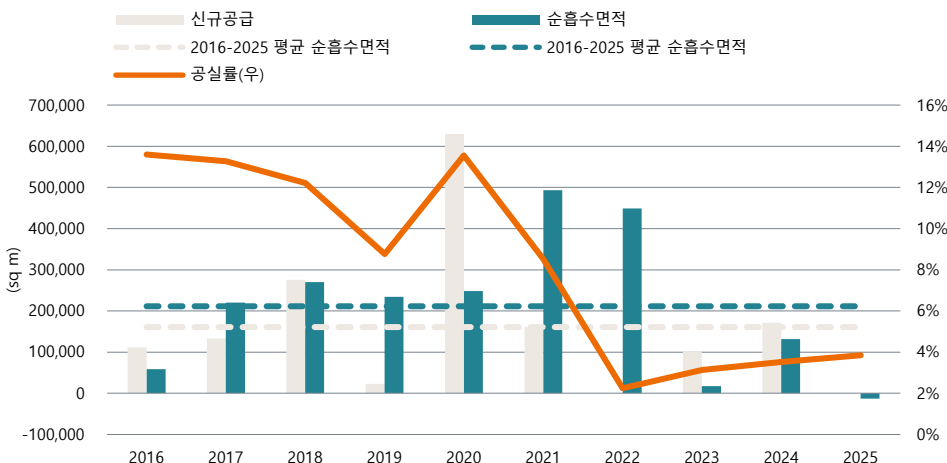
2025년 서울 프라임 오피스의 명목 임대료 인상률은 연간 3~5% 수준을 보였으며, 평균 명목 임대료 인상률은 4.3%로 2024년(4.7%, 연말)과 유사한 흐름을 나타냈다. 임대료 인상률은 고점이었던 2022~2023년 대비 확연히 둔화된 모습이나, 여전히 물가상승률을 약 2~3%p 상회하는 수준을 유지하고 있다.

권역별로는 최근 신규 및 리모델링 프라임 오피스가 공급된 YBD의 평균 임대료 인상률이 5.0%로 가장 높게 나타났으며, CBD는 3.7%, GBD는 4.7%를 기록하였다. 특히 YBD는 TP타워 준공 및 원센티널 리모델링 등 신규 리모델링 자산의 임대료 상향 조정이 높은 인상률을 견인한 주 요인으로 분석된다. YBD의 실질 NOC는 신규 공급이 집중되었던 2020년에는 CBD 대비 89% 수준에 불과했으나, 현재는 94%까지 상승하며 임대수요가 빠르게 증가한 권역임을 보여주고 있다.

한편, 대형 공실이 발생했거나 공실 장기화가 지속되고 있는 일부 자산의 경우, 임차인 유치를 위해 렌트프리 등 임차인 인센티브 조건이 증가되는 사례도 관찰되어 자산별 경쟁력에 따라 실질 임대료의 차이가 확대되고 있음을 보여준다.

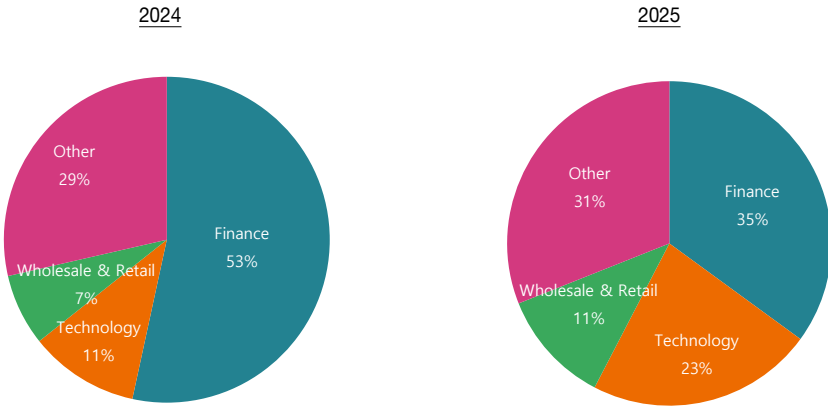
2025년 평균 관리비 인상률은 2.7%로 2024년(2.6%)과 유사한 수준을 유지하였다. 다만, 관리비 인상률 역시 2025년 12월 기준 소비자물가상승률(2.3%)을 상회하며, 2023년 4분기 이후 줄곧 2% 이상의 인상률을 기록하고 있다.

신규공급 및 순흡수면적, 2016 - 2025



출처: 세빌스 코리아

서울 프라임 오피스 공실 해소 임차인 업종 비교, 2024 VS 2025



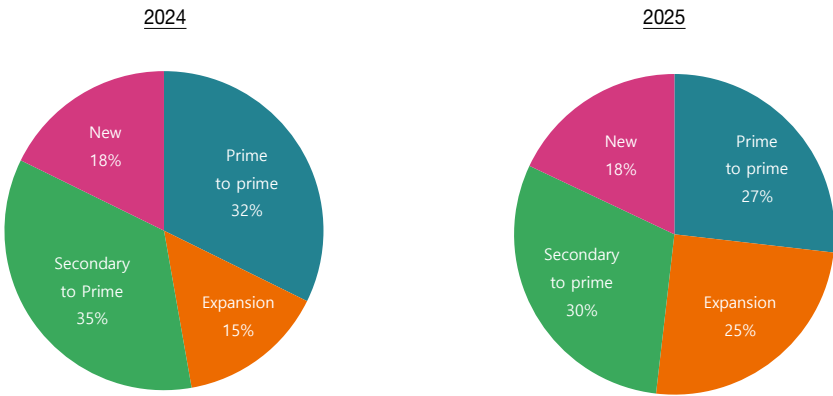
출처: 세빌스 코리아

2026년 임대시장 전망

2025년 서울시는 테헤란로 일대 지구단위계획을 재정비하여 테헤란로 인근 (역삼동·삼성동·대치동 일원)의 법정 용적률을 최대 1,800%까지 상향하며, 서리풀 프로젝트 외에도 추가적인 신규 개발 프로젝트가 점진적으로 등장할 가능성이 확대되고 있다. 또한 현대차그룹은 최근 서울시와의 추가 협상을 통해 개발이 중단되었던 글로벌비즈니스콤플렉스(GBC)를 2031년 12월 준공 목표로 재추진하고 있다.

현재 GBD에서는 연면적 33,000 sq m (1만 평) 내외의 리모델링·재건축 프로젝트가 다수 진행 중이며, 롯데칠성 부지 등 주요 유휴부지의 오피스 개발 가능성도 열려 있다. 이와 함께 AP타워, 강남대가 일대 등 기존 업무 밀집 지역을 중심으로 신규 프라임급 오피스 공급 가능성이 확대될 전망이다.

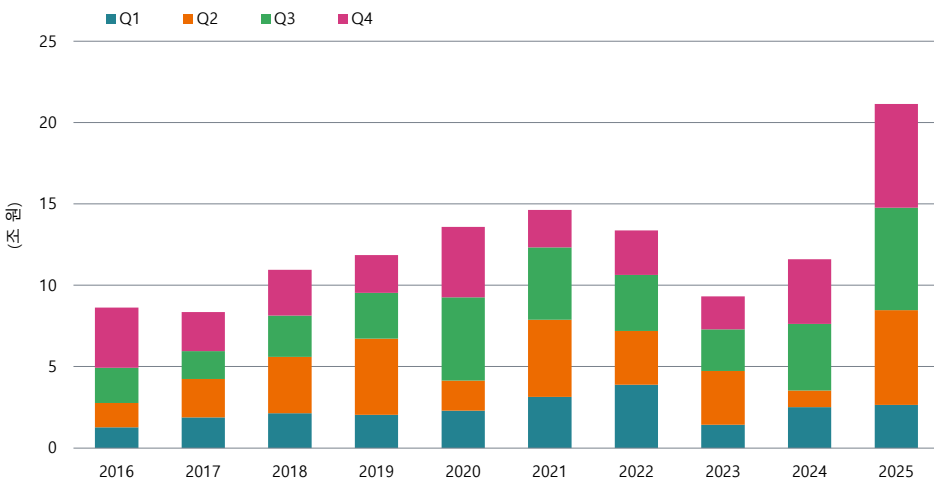
서울 프라임 오피스 공실 해소 이전 구분 비교, 2024 VS 2025



출처: 세빌스 코리아

2026년 CBD에서는 총 3건(G1 서울, 르네스퀘어, 이을타워)의 신규 프라임 오피스가 공급될 예정이다. G1 서울은 1월 현재, 평당 NOC 40만 원 초반 수준으로 마케팅되고 있으며, 메트라이프가 역삼동 본사에서 이전해 3개 층을 사용할 것으로 알려졌다. 이처럼 GBD에서 CBD로 이전하는 임차인을 포함해 다양한 잠재 임차인을 대상으로 인센티브를 확대하는 등 적극적인 마케팅이 이루어지고 있는 것으로 판단된다. 르네스퀘어와 이을타워 역시 평당 NOC 40만 원 초반 수준에서 임대차 마케팅을 진행하고 있으며, 렌트프리 외 추가적인 임차인 인센티브를 제공하며 적극적으로 임차인 유치에 나서고 있는 것으로 보인다. 이처럼 신규 임대형 프라임 오피스가 공급됨에 따라 그간 제한적이었던 임차인 이동이 권역 내뿐만 아니라 권역 간 이동으로까지 활발해질 것으로 예상된다.

오피스 거래규모, 2016 - 2025



출처: 세빌스 코리아

2026년 서울 프라임 오피스 전체 공실률은 5~7% 수준으로 상승할 것으로 전망된다. 특히 CBD는 SK그룹과 하나금융그룹 등 대기업 계열사의 이전 및 기존 사무실 면적 축소, 일부 임차인의 퇴거 예정에 더해 신규 프라임 오피스 공급이 집중되면서 공실률이 8~10% 수준까지 높아질 것으로 예상된다. 다만 단기적으로는 공실률이 상승할 것으로 보이나, 2015년 이후 공급된 프라임 오피스의 평균 임대 안정화 기간이 약 1~1.5년인 점을 감안하면, 2027년에는 신규 자산을 중심으로 공실률이 점진적으로 하락할 것으로 보인다. 반면 2025년 12월 말 기준 1.7%로 매우 낮은 공실률을 기록하고 있는 GBD의 공실률은 2026년에도 가장 낮은 2~3% 수준으로 예상된다. YBD의 경우, GC녹십자의 퇴거로 Parc.1 Tower 2에서 4.5개 층이, LG그룹 및 계열사들의 이전 및 감평으로 Parc.1 Tower 1에서 4개층이 공실로 전환될 예정이다. 다만, 원센티널에 NH캐피탈, 화재보험협회, 보험연구원 입주 약 24,000 sq m의 공실 해소가 예정되어, YBD 공실률은

2025년과 유사한 수준인 3~5% 수준일 것으로 전망된다.

2021년 이후 이어져 온 임대인 우위 시장은 점차 약화되는 모습을 보이고 있다. 2026년 명목 임대료 인상률은 2~4% 수준으로 둔화될 전망이며, 대형 공실 혹은 공실 장기화가 우려되는 일부 자산에서 임차인 인센티브는 증가할 것으로 예상된다.

관리비의 경우, 2026년 인상률은 2~3%로 전망된다. 이는 2026년 물가상승률 전망치(2.1%)를 소폭 상회하는 수준으로 2024~2025년과 유사한 흐름이 이어질 것으로 예상된다.

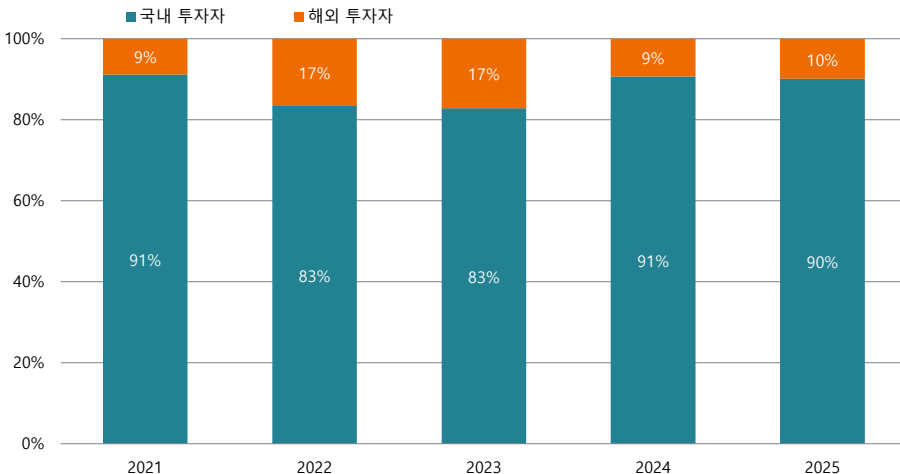
매매 및 투자시장

2025년 서울 오피스 투자시장의 총 거래 규모는 21.1조 원을 기록하며 역대 최대 규모를 기록하였다. 전년 대비 약 82% 증가한 수치이며, 전고점이었던 2021년의 14.6조 원과 비교했을 때 약 45% 증가한 수치이다.

거래 규모가 대폭 확대될 수 있었던 요인 중 하나는 자산 가격이 높은 프라임 오피스의 거래가 활발하게 이루어졌다는 것이다. 전고점이었던 2021년과 2025년을 비교하였을 때, 전체 오피스 거래 건수는 각각 89건과 54 건이었으나 프라임 오피스 거래 건수는 2021년 10건, 2025년 18건이었으며 프라임 오피스 거래 금액은 2021년 3.9조 원에서 2025년 10.3조 원까지 두 배 이상 증가하였다.

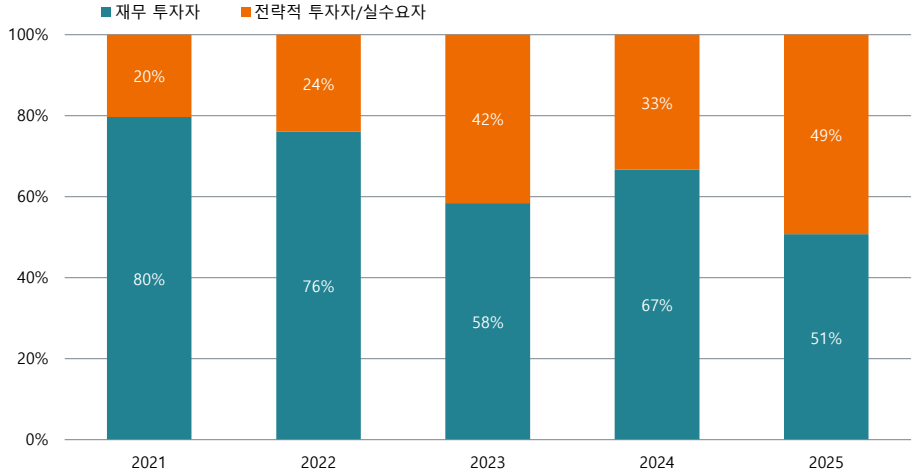
이와 함께, Share Deal 방식의 거래가 이전에 비해 증가한 것도 규모 확대에 영향을 미쳤다. 2021년부터 2024년까지 거래 금액 기준으로 연평균 1.5조 원 규모였던 Share Deal은 2025년 6.9조 원으로 네 배 이상 급증하여 2025년 전체 거래 규모의 33%를 차지하였다.

오피스 투자자 국적 비중, 2021 - 2025



출처: 세비스 코리아

오피스 거래 방식 비중, 2021 - 2025



출처: 세비스 코리아

투자자 유형별로는, 지난 5년(2021-2025) 간 전체 거래 규모에서 전략적 투자자와 실수요자 참여 거래의 비중이 지속적으로 증가하는 경향을 보였다. 2021년 전체 거래 규모의 20%에 불과하였던 전략적 투자자/실수요자 주도 거래의 비율은 2025년 49%까지 증가하여 전체 거래사례의 절반에 육박하였다.

지난 5년(2021-2025) 간 주요 3권역에서 이루어진 전략적 투자자/실수요자 주도 거래의 31건(57%), 거래 금액으로도 전체 금액의 58%가 GBD에 위치한 오피스였다. 특히 전략적 투자자/실수요자의 76%는 임차중인 자산을 매입하거나 동일 권역에 소재한 자산을 매입하였다.

한편 해외 투자자의 오피스 거래 규모는 2024년 약 1.1조 원 수준에서 2025년 2.1

조 원으로 약 두 배 증가하였으나, 그 비중은 2024년과 동일한 전체 거래 규모 대비 10% 이하에 머물렀다. 이는 이전 10년(2014-2023) 평균인 17%에 비해 낮으나 DMC, 잠실, 서남부 등 다양한 권역의 자산을 매입한 것으로 파악되었다. 특히 공개입찰보다는 수의계약으로 매입한 사례가 다수로, 상대적으로 경쟁력 있는 가격에 매입한 것으로 분석되었다.

2025년 서울 오피스 투자 시장은 주요 권역 내 프라임 오피스 자산의 거래 증가와 권역 외 우량 오피스에 대한 선별적 투자가 모두 증가하여 시장 규모를 키웠으며, 경쟁 과정에서 우위를 점하기 위해 Share Deal 방식의 거래도 적극적으로 활용한 것으로 분석된다. 또한 기업들도 사옥 확보 등의 이유로 전략적 투자자/실수요자로서 시장에 참여하면서 거래 규모 확대에 기여하였다.

2026년 투자시장 전망

2026년에도 기업들은 전략적 투자자/실수요자로서 시장에 지속적으로 참여할 것으로 전망된다. 전략적 투자자/실수요자는 사옥 용도 및 전략적 거점 확보 등 실수요를 기반으로 비교적 유연하게 자금을 조달하여 거래에 참여해왔다. 이러한 특성은 거래에 함께 참여하는 재무 투자자가 안정적으로 투자할 수 있는 바탕이 되어 거래 종결 가능성을 높였다. 따라서 전략적 투자자/실수요자가 선호하는 입지와 물리적인 스펙을 갖춘 자산에 대한 투자자들의 관심도는 지속적으로 높을 것으로 보인다.

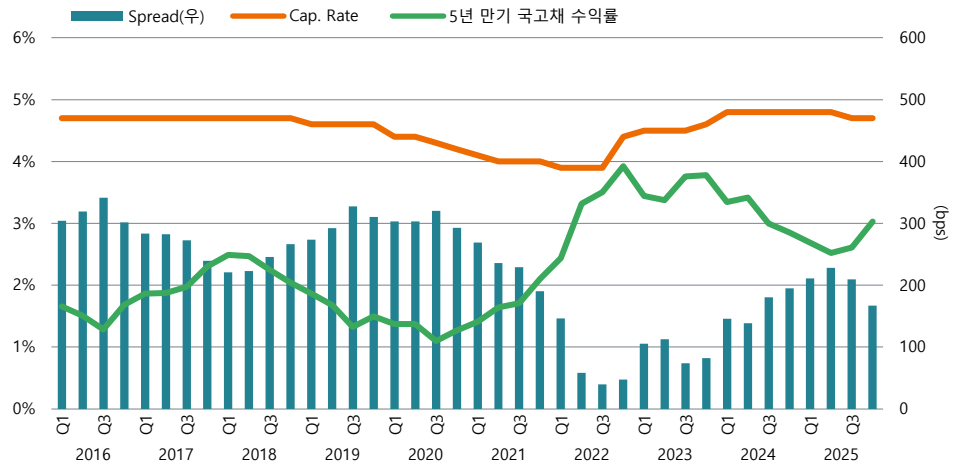
국민연금, 우정사업본부 등 국내 기관 투자자들의 블라인드펀드 조성으로 유동성이 확보되었기 때문에 투자 시장의 활발함은 2025년에 이어 유지될 것으로 전망된다. 더욱이 기준금리 동결 기조로 인한 오피스

선순위 담보대출 금리의 안정세도 투자자들의 활발한 움직임을 기대할 수 있게 하는 또다른 요인이다.

1월 현재 이미 다양한 자산들에 대한 거래가 진행중이거나 종결을 앞두고 있고, 펀드 만기를 앞둔 매물들이 시장에 지속적으로 유입될 것으로 전망되어 2026년 오피스 거래 규모는 2025년과 유사하거나 소폭 증가할 가능성이 있다.

2026년 서울 오피스 시장의 렌트프리를 감안한 실질 Cap. Rate은 4% 초반 수준에서 유지될 것으로 전망된다. 전략적/재무 투자자 모두 안정적인 임대 수익이 예상되는 경쟁력 있는 자산에 선별적으로 투자할 것으로 보여 Cap. Rate 변동성은 적을 것으로 예상된다.

서울 프라임 오피스 CAP. RATE 추이, 2016 - 2025



출처: 세빌스 코리아

2025년 오피스 주요 거래사례

거래시기	권역	빌딩명	매도자	매수자	매매면적(sq m)	매매가격(억 원)
Q1	CBD	대신343	대신증권	대신자산신탁	53,369	6,620
Q2	CBD	크레센도빌딩	DWS자산운용	코람코자산신탁	54,672	5,567
Q2	CBD	수송스퀘어	이지스자산운용	디앤디인베스트먼트	50,313	5,225
Q2	CBD	KDB생명타워	KB자산운용	CJ올리브영	82,116	6,744
Q2	GBD	빗썸금융타워 (구_강남N타워)	KB부동산신탁	KB부동산신탁	51,126	6,805
Q2	GBD	SI타워	KB자산운용	이지스자산운용	66,202	8,971
Q3	CBD	퍼시픽타워	페블스톤자산운용	페블스톤자산운용	59,500	5,740
Q3	CBD	페럼타워	삼성생명	동국제강	55,695	6,451
Q4	CBD	시그니처타워	이지스자산운용	KB자산운용	99,997	10,346
Q4	CBD	흥국생명 신문로사옥	흥국생명보험	흥국리츠운용	72,054	7,193
Q4	CBD	LG광화문빌딩	LG	LX홀딩스	51,312	5,120

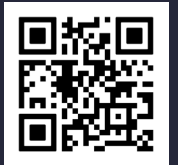
출처: 세빌스 코리아

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
csilee@savills.co.kr

SAVILLS RESEARCH



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

Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure it's accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.