

NEWMARK

한국 오피스 임대차 시장 : 트렌드 & 전망

1Q26

NMRK.COM

Key Takeaways

2026년 1분기에는 재건축·리모델링에 따른 임차인 이동에도 불구하고 ‘플라이트 투 퀄리티’ 수요가 이어지며 공실률은 전분기 대비 보합세를 유지했다. 한편, 임차인의 신규 오피스 선호가 지속되면서 재건축·리모델링을 추진하는 건물주가 증가하고 있으며, 서울시의 규제 완화와 인센티브 정책은 이러한 흐름을 더욱 가속화하고 있다. 이에 따라 신규 오피스와 구축 오피스 간의 양극화 역시 확대될 것으로 예상된다.



Vacancy: 3.8% (- QoQ)

전분기 대비 공실보합



Absorption: -2,401 sqm (↓ QoQ)

재건축에 따른 이탈



Rent: 5% YoY

임대가 상승지속



No New Supply

1분기 공급감소

1Q Market Review & Outlook



CBD - 재건축 및 리모델링에 따른 이전 수요에도 공실률 보합

- 리모델링 및 재건축에 따른 한화생명 태평로 빌딩 공실 발생에도 불구하고, 플라이트 투 퀄리티 흐름이 지속되며 신축 및 리뉴얼 오피스를 중심으로 임대차 수요가 이어졌다. 이에 따라 2026년 1분기 CBD 공실률은 5.5%로 전분기와 유사한 수준을 유지했다.
- 서울광장 일대에서는 '소공지구 리모델링 프로젝트'로 임차인 이전이 본격화되며 하나은행의 여의도 이전과 한화토탈에너지스의 계열사 이동 등으로 단기 공실이 확대된 반면, 타워107에는 케이뱅크, 휴켄스 및 한국닌텐도 등의 신규 유입이 이어지며 비용 효율과 업무환경 개선을 동시에 추구하는 업그레йд 수요가 확인되고 있다.
- 엔카닷컴의 그랜드센트럴로의 이전과 한화오션의 대신파이낸스센터로의 이동 등 프라임 오피스 간 이전이 이어지며 CBD 내 자산 간 공실 재배치 흐름이 확대되고 있으며, 재건축·재개발 및 리모델링에 따른 임차인 이동 증가와 향후 주요 redevelopment 클러스터 공급, SK그룹 등 대형 임차인 이전은 추가적인 공실 변동성 요인으로 작용할 전망이다.



GBD - 임대료 상승 압력 비용절감 이전 고려 및 리모델링 중심 재정비 확대

- 2026년 1분기 GBD 오피스 시장은 신규 공급이 제한적인 가운데 안정적인 임차 수요를 기반으로 비교적 견조한 흐름을 유지하고 있다. 공실률은 전분기와 유사한 2.2%를 기록하며 안정적인 시장 상황을 보였다. IT·게임·플랫폼 기업을 중심으로 한 기존 수요에 더해 K·뷰티·패션 등 소비재 기업의 통합 사옥 이전 수요가 이어지고 있으며, 일부 IT 기업의 성수동 이전 가능성이 제기되고 있음에도 불구하고 강남 핵심 입지에 대한 선호는 여전히 유지되는 모습이다.
- 특히 테헤란로 일대에서는 서울시가 강남역 사거리부터 포스코사거리까지 약 95만㎡ 구간을 '리모델링 활성화 구역'으로 지정하고, 준공 15년 이상 업무시설에 대해 연면적 최대 30% 증축을 허용하는 등 인센티브를 도입하면서 노후 업무시설의 리노베이션 움직임이 점진적으로 확대될 것으로 예상된다.
- 이러한 리모델링은 중장기적으로 중급 오피스 공급을 확대하고 강남 오피스 시장의 자산 교체(asset recycling)를 촉진하는 요인으로 작용할 전망이다. 또한 역삼동 오피스 선매입 거래 등 투자 활동도 이어지며 핵심 자산에 대한 투자자들의 관심은 지속되고 있다.



YBD - 대기업 이탈로 공실률 증가

- 파크원 타워1의 대규모 공실 발생으로 인해 전분기 대비 0.4%p 상승한 3.1%의 공실률을 기록했다. 파크원 타워1에서는 주요 임차인이었던 LG화학의 퇴거로 7·8·9층이 2026년 2월 공실로 전환되었으며, LG에너지솔루션이 사용하던 43층 역시 2026년 5월 공실 예정으로 파악된다.
- 또한 일부 임차인의 이전에 따라 12층, 29층, 33층에서도 공실이 발생했으며, 더퍼어랩은 2026년 3월 본사 이전을 진행한 것으로 나타났다. 이와 같은 주요 임차인의 이동으로 파크원 타워1에서 대규모 공실이 발생하며 여의도 권역 공실률 상승 요인으로 작용했다.
- 한편 일부 신규 임차도 진행되고 있다. Apple은 약 1,700㎡ 규모의 오피스 임차를 진행했으며, 신미글로벌 역시 약 2,000㎡ 규모의 신규 임차 계약을 체결한 것으로 파악된다. 다만 이러한 신규 임차에도 불구하고 LG화학의 퇴거에 따른 공실 면적이 더 크게 발생하면서 여의도 권역 공실률은 상승한 것으로 나타났다.



하반기 도심 공급 확대에도 시장 안정세 지속

- 2026년 1분기 서울 오피스 시장은 공실률에 큰 변동 없이 안정세를 유지했다. 하반기 CBD를 중심으로 공급되는 프라임 오피스의 임대차 속도에 따라 공실률 상승폭이 결정될 것으로 예상되나, 신규 오피스에 대한 선호가 지속되고 있어 공급 확대에도 불구하고 공실률 상승은 제한적일 가능성이 있다.
- 서울 도심에서는 재개발과 리모델링을 중심으로 한 도시 재정비가 진행되며 권역별 시장 구조의 차이도 점차 뚜렷해지고 있다. CBD는 재개발 중심의 신규 공급이, GBD는 리모델링을 통한 자산 개선이 주요 재편 방식으로 나타나고 있으며, YBD는 금융 중심지 기능을 기반으로 점진적인 개발 가능성이 제기되고 있다.
- 향후 서울 오피스 시장은 K·소비재 기업과 글로벌 AI·테크 기업의 확장 움직임을 중심으로 신규 임차 수요가 점진적으로 확대되며, 기존 금융·전문서비스 중심의 수요 구조에 더해 시장의 수요 기반을 점차 다변화할 것으로 전망된다.

Emerging Demand Drivers in Seoul Office Market



한류 확산에 따른 K-뷰티·K-푸드·K-패션 기업의 통합 사옥 수요

- 한류의 글로벌 확산과 함께 K-뷰티·K-푸드·K-패션 기업들의 매출 성장과 기업 가치 상승이 이어지며, 분산된 중소형 오피스에서 벗어나 도심 핵심 권역의 중·대형 오피스로 조직을 집적하는 통합 사옥 수요가 확대되고 있다.
- F&F의 센터포인트 강남 이전, 구다이글로벌의 사옥 집적, 삼양식품의 남산N타워 매입, CJ올리브영의 KDB생명타워 이전 등은 한류 기반 소비재 기업들이 프라임 오피스의 신규 임차 및 투자 수요로 부상하고 있음을 보여주는 사례다.
- 이러한 움직임은 브랜드·마케팅·글로벌 세일즈 조직을 하나의 공간에 통합하려는 전략적 공간 재편으로, 중소형·외곽 오피스에서 도심 프라임 오피스로 수요가 이동하는 구조적 변화를 촉발하며 동시에 오피스 자산 간 양극화를 심화시키는 요인으로 작용하고 있다.



한국 주요 게임사들의 추가 개발과 선임차

- 넥슨게임즈, 컴투스, 크래프톤 등 주요 게임사들은 최근 오피스 개발 프로젝트에 선임차인 또는 투자자로 참여하며 서울 프라임 오피스 시장의 새로운 수요층으로 부상하고 있다.
- 넥슨게임즈는 강남 역삼동 오피스 개발 프로젝트의 선임차를 확정했으며, 컴투스는 을지로 'ONE X' 프로젝트에 투자자이자 앵커 테넌트로 참여하고 있다. 이러한 사례는 대형 게임사가 개발 프로젝트 초기 단계에서 핵심 임차 수요를 제공하는 구조를 보여준다.
- 크래프톤 역시 성수동에서 본사 사옥 개발을 추진하는 동시에 인근 개발 오피스를 장기 선임차하기로 하며 성수 권역의 핵심 수요자로 자리잡고 있다. 이는 게임사가 단순 임차인을 넘어 개발 프로젝트의 안정성을 높이는 앵커 테넌트로 역할을 확대하고 있음을 시사한다.



AI 기업의 한국 진출에 따른 오피스 임대차 수요

- 2026년을 전후로 인공지능(AI) 산업은 글로벌 기술기업의 한국 진출과 함께 서울 오피스 시장에서 새로운 임차 수요 층으로 부상하고 있다. 실제로 글로벌 엔터프라이즈 소프트웨어 기업 Celonis는 2025년 11월 강남 파르나스타워에 한국 오피스를 개설하며 한국 시장 공략을 위한 실질적인 공간 확보에 나섰다.
- OpenAI가 한국 법인을 설립하고 강남권을 거점으로 조직 운영과 채용을 진행하고 있으며, Anthropic 역시 서울 사무소 개소 계획을 밝히는 등 글로벌 AI 기업들의 한국 진출 움직임이 본격화되고 있다.
- 이와 함께 Cohere 등 글로벌 AI 기업들의 조직 구축과 Google DeepMind, Microsoft, Perplexity AI, Mistral AI 등의 시장 검토 움직임이 이어지며 향후 소규모 조직 중심의 초기 진입 이후 단계적인 오피스 확장으로 이어질 가능성이 높다. 이러한 흐름은 강남권 프라임 오피스를 중심으로 한 신규 임차 수요 확대를 뒷받침하는 요인으로 작용할 것으로 예상된다.



신흥업무 지구 확대

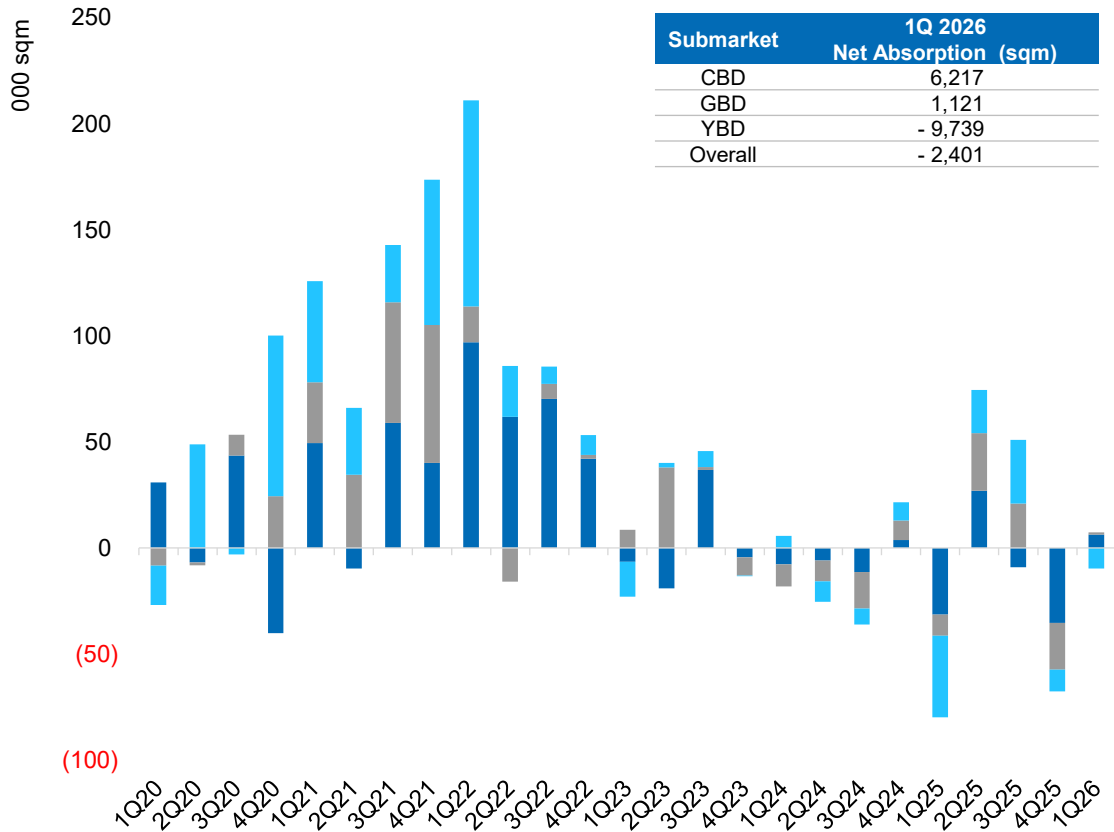
- 크래프톤은 성수동에서 본사 사옥 개발을 추진하는 동시에 마스툰투자운용과 KT에스테이트가 개발 중인 성수 오피스를 2028년부터 약 48개월간 선임차하기로 하며 성수 권역 거점을 확대하고 있다.
- 주요 게임사들의 사옥 개발 및 이전 전략은 서울 및 수도권 오피스 시장에서 새로운 업무지구 형성을 촉진하고 있다. 성수는 콘텐츠·게임 기업이 모이는 신흥 HQ 지역으로 부상하고 있으며 판교는 게임·IT 기업 중심의 R&D 클러스터로 기능을 강화하고 있다.
- 또한 과천 지식정보타운에는 넷마블과 펠어비스가 대형 사옥을 구축하며 수도권 남부의 새로운 업무지구가 형성되고 있다. 이러한 변화는 서울 오피스 시장의 수요 구조가 기존 금융 중심에서 콘텐츠·테크 산업 중심으로 다변화되고 있음을 보여준다.

재건축 및 리모델링에 따른 임차인 이전 증가

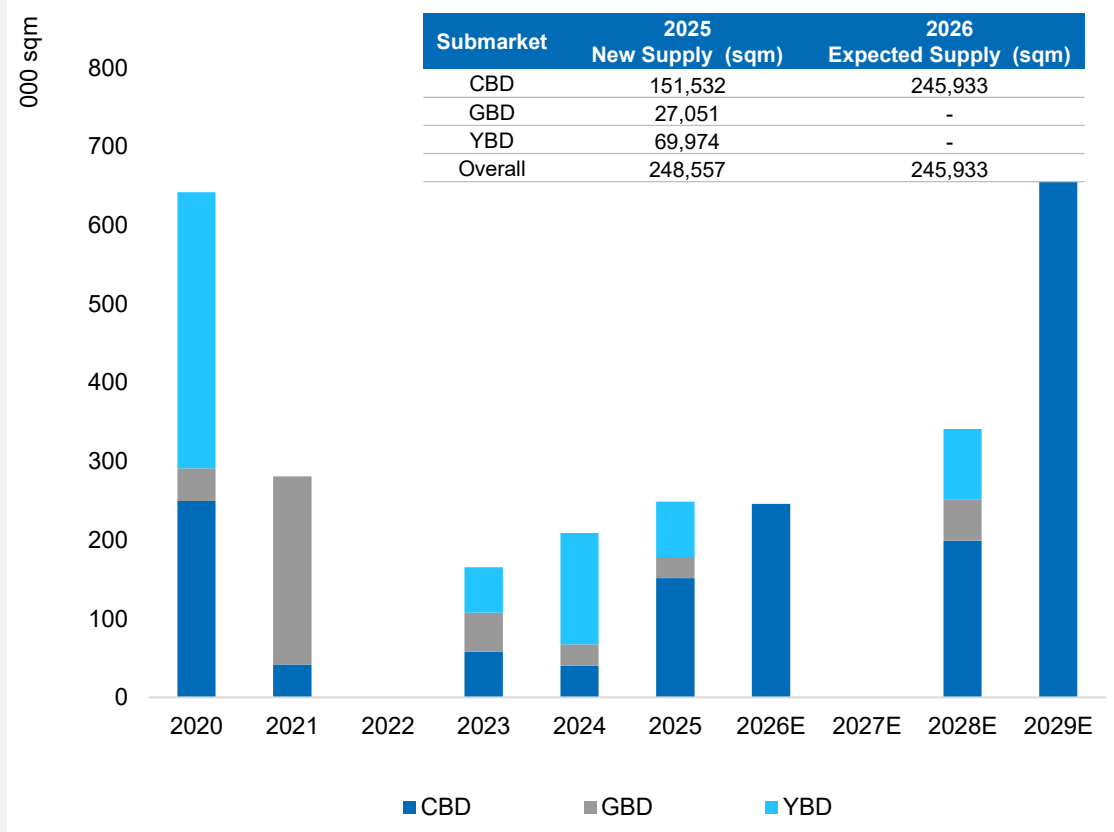
2026년 1분기에는 신규 공급 부재에도 불구하고 재개발 및 리모델링에 따른 임차인 이동이 확대되며 기존 자산에서 공실이 발생했다.

한화생명 태평로 빌딩과 파크원 등 주요 자산에서 대형 임차인의 이전이 이어진 가운데, 엔카닷컴의 그랜드센트럴 이전 및 한화오션의 대신파이낸스센터 이동과 같이 프라임 오피스 간 재배치도 나타나며 단기적인 공실률 상승 요인으로 작용했다. 다만 이러한 relocation 기반 수요가 유지되면서 흡수율은 전분기 대비 안정적인 흐름을 보였다.

Grade A Net Absorption



Grade A Supply

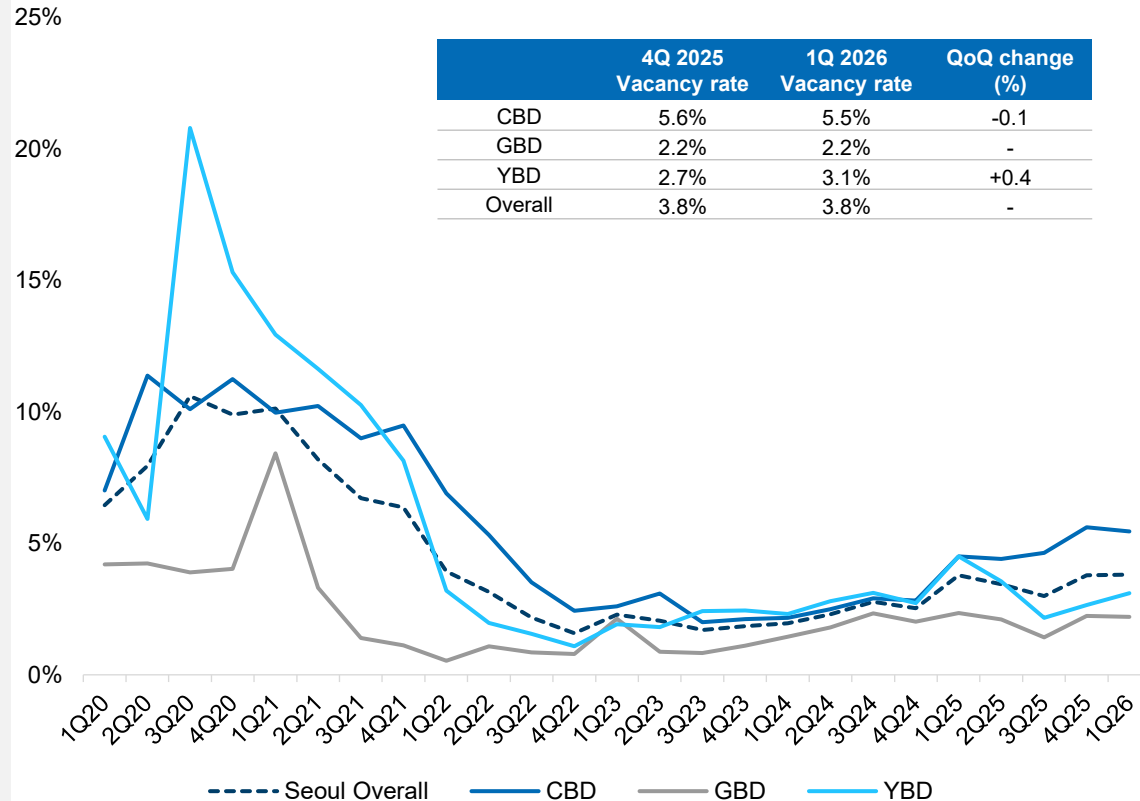


Relocation 확대에도 공실률 보합, 임대료 상승세 지속

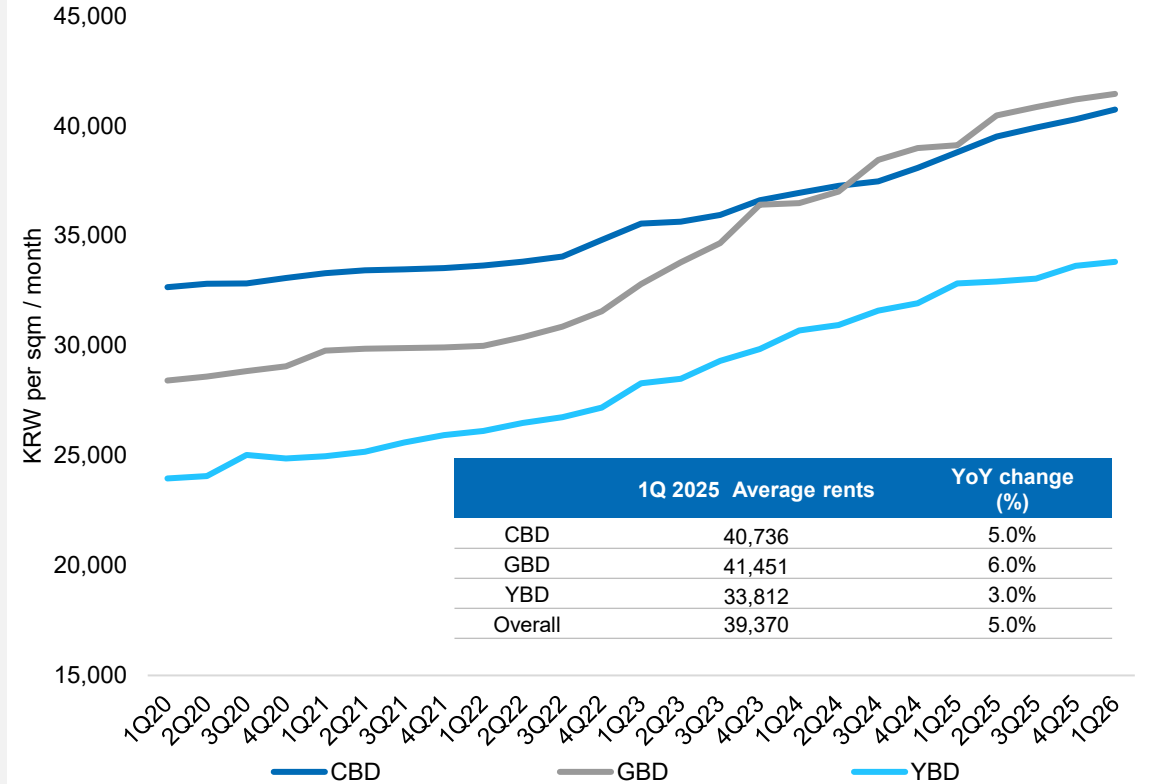
전년 대비 약 5%의 임대료 상승률을 기록하며 견조한 임대료가 흐름이 이어지고 있다. 재개발 및 리모델링에 따른 임차인 이동에도 불구하고 공실률은 안정적인 수준을 유지하고 있다.

다만 1분기 일시적인 시장 안정 이후 2분기부터 도심권역(CBD)을 중심으로 신규 오피스 공급이 예정되어 있어, 하반기에는 도시를 중심으로 공실률 상승 압력이 확대될 것으로 전망된다.

Grade A Vacancy Rate



Grade A Rent Rate



서울시 규제 완화에 따른 강남권역 재건축·리모델링 확대

2026년에는 G1서울, 르네스퀘어, 이을타워 등 신규 오피스가 연내 순차적으로 공급될 예정이나 대부분이 하반기에 집중되어 있어 단기적으로 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상된다. 다만 일부 신규 공급 유입에 따라 일시적인 공실 변동이 나타날 가능성은 있으나, 주요 대형 개발 프로젝트의 일정 지연으로 대규모 신규 공급은 여전히 2029년 이후에 집중될 가능성이 높다. 강남권역(GBD)은 단기적인 신규 공급이 제한적인 가운데 서울시의 규제 완화와 리모델링 활성화 정책에 따라 노후 오피스를 중심으로 재개발 및 리모델링을 검토하는 사례가 증가할 것으로 예상된다. 반면 여의도권역(YBD)은 대부분 자가 사용(Owner-occupied) 중심의 개발로 진행되고 있어 신규 임대 물량이 제한적인 안정적인 시장 구조가 유지될 전망이다.

CBD Expected Supply		
자산명	연면적 (sqm)	준공(예정) 연도
G1 서울 (공평 15,16 지구)	143,431	2026
이을타워 (을지로 3가 12지구)	44,903	2026
르네스퀘어 (을지로 3가 6지구)	57,599	2026
서소문 10 지구 (JB금융)	39,624	2028
명동 1구역 (유안타)	45,230	2028
을지로 3가 9지구	27,675	2028
세운 6-3-3 구역 (Tower E)	86,660	2028
세운 3-8,9,10 구역	228,895	2029
세운 3-2구역 (Tower A)	51,589	2029
세운 3-3 구역 (Tower B)	51,589	2029
세운 5-1, 5-3 구역 (대신)	134,219	2029
을지 파이낸스센터 (1.2 지구)	64,990	2029
센트럴오피스2 (을지로3가 10지구)	31,137	2029
서소문 11,12 지구	137,205	2029
무교 다동 31지구 (부림빌딩)	30,060	2029
서린 3,4,5 지구 (하나금융 HQ)	42,734	2030
원엑스 (수표구역)	172,101	2030
서울역 북부 역세권 (양동)	148,050	2030
봉래2지구	-	2030
봉래3지구 (DDIVC 서울역)	63,270	2030
서대문 1, 2 구역 (호암)	213,967	2031
신한금융타워 사옥개발	172,536	2031
공평 3지구 (전하나투어사옥)	70,440	2031
명동 2구역	47,278	2031
세운 6-4-22,23 구역	75,900	2031
세운 4구역	310,200	2031
남산 힐튼 재개발	182,876	2032
메트로타워,서울로타워 재개발	128,700	2032

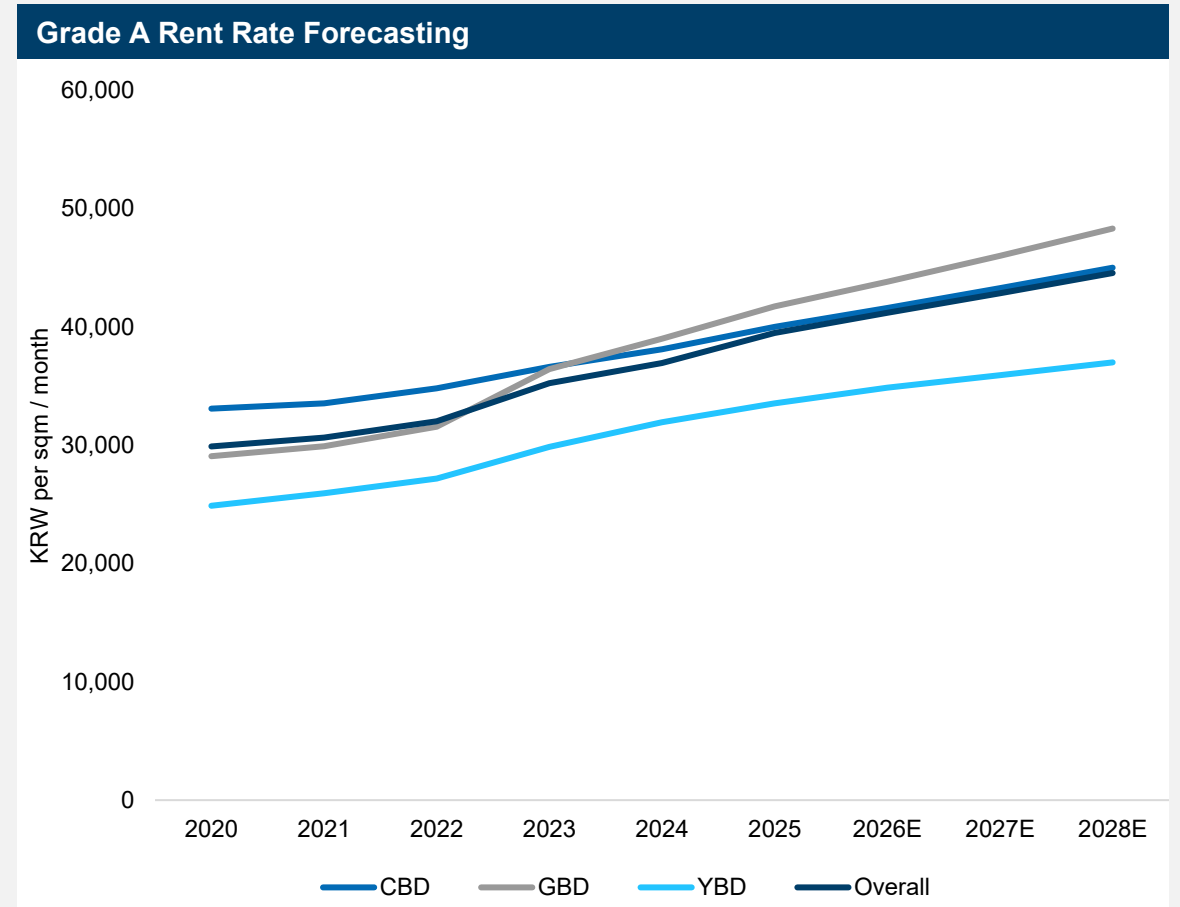
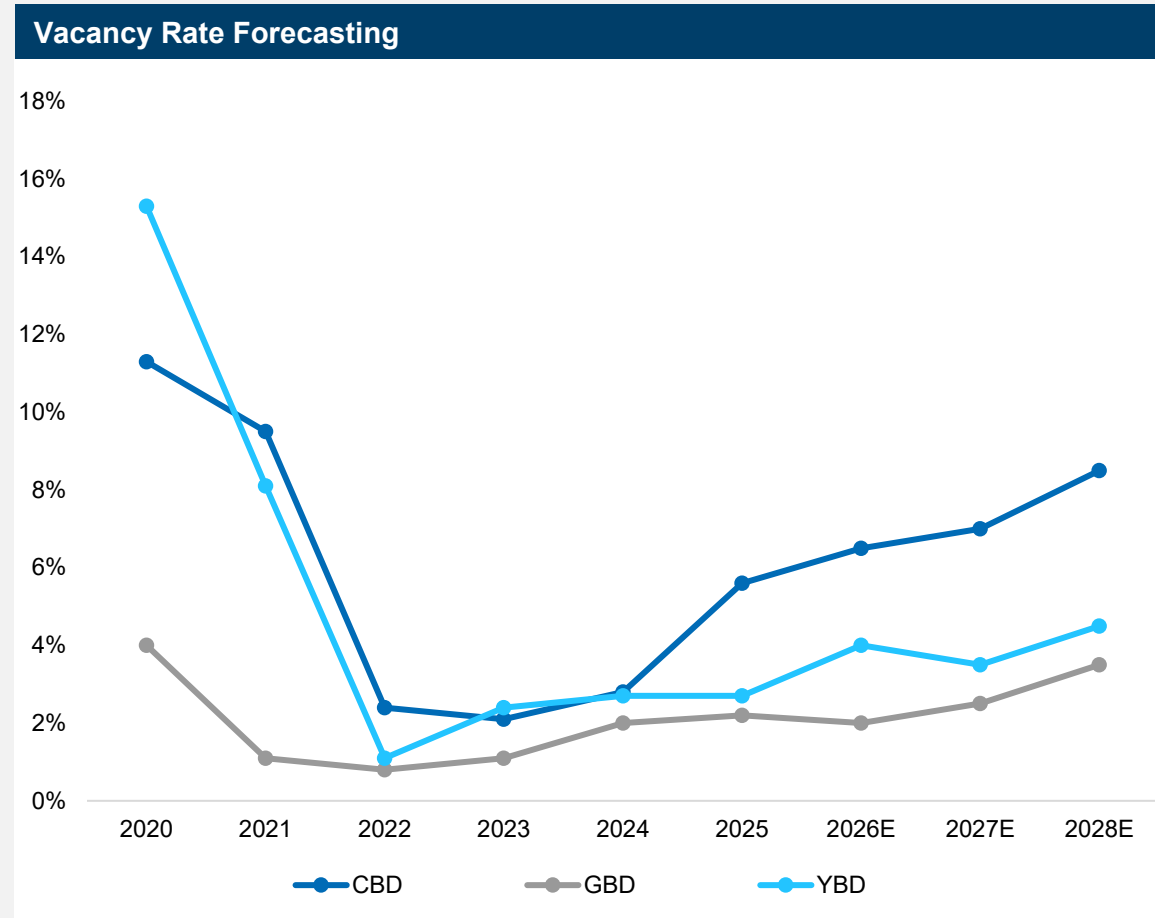
GBD Expected Supply		
자산명	연면적 (sqm)	준공(예정) 연도
역삼동 아스타부지 (넥슨)	51,920	2028
서리풀 오피스 프로젝트	-	2030
강남대가 부지개발	33,076	-
두나무 사옥 (자가)	34,529	-
빗썸 R&D 센터 (자가)	-	-
한국 감정원 부지개발	-	-
라이온 미싱 부지	-	-
르메르디앙 부지 복합개발 (트윈픽스)	35,600	-
상록회관 부지 재개발 계획	-	-
현대자동차그룹 글로벌 비즈니스 센터 (GBC)	-	-

YBD Expected Supply		
자산명	연면적 (sqm)	준공(예정) 연도
키움파이낸스스퀘어	54,998	2028
메리츠화재 여의도사옥	34,972	2028
미래에셋 증권빌딩 (우리금융)	-	2031
한국화재보험 협회재건축	-	2032
KB 국민은행사옥 재건축	104,800	-

공급 확대에 따른 공실 상승 전망, 프라임 중심 임대료 성장 지속

하반기 도심권(CBD)을 중심으로 신규 오피스 공급이 확대되며 단기적인 공실률 상승 압력이 예상되나, 신규 공급 자산의 임대료 수준이 기존 평균을 상회할 것으로 전망됨에 따라 임대료 상승 흐름은 지속될 것으로 예상된다.

특히 공사비 상승과 프라임 오피스 중심의 공급 구조를 감안할 때 임대료의 상방 압력은 유지될 것으로 판단된다. 도심에 공급 예정인 프라임 오피스가 스타에 반영될 경우, 도심 평균 임대료가 강남권역(GBD)을 상회할 가능성도 존재한다.



Judy Jang
Executive Director
Research
judy.jang@nmrk.com

John Pritchard
Managing Director
Country Head
john.pritchard@nmrk.com

Miji Kyung
Associate Director
Tenant Representation
miji.kyung@nmrk.com

NEWMARK
Level 43, 3IFC
10 Gukjegeumyung-ro, Youngdeungpo-gu
Seoul, Korea 07326

With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.