

Seoul Office Market Review

Monthly Report _ February 2026

주요 매매 사례 (2026.01)

케이스퀘어 강남 II



- 매도자 : 코람코자산신탁
- 매수자 : 한웰(다이소)
- 위 치 : 강남구 역삼동
- 거래가격 : 3,550억 원
- 거래면적 : 6,638(3.3㎡)
- 거래평당가 : 5,348만 원 (/3.3㎡)

재능교육빌딩



- 매도자 : 재능교육
- 매수자 : 아름다운노년빛나는영혼
- 위 치 : 성남시 분당구 서현동
- 거래가격 : 286억 원
- 거래면적 : 1,633(3.3㎡)
- 거래평당가 : 1,752만 원 (/3.3㎡)

건물명	위치	거래가격 (억 원)	거래면적 (3.3㎡)	거래평당가 (만 원/3.3㎡)	매도자 / 매수자
시선빌딩	강남구 삼성동	495	1,387	3,568	덕우전자 / 시선인터내셔널

간접투자상품 설정 및 인가 현황

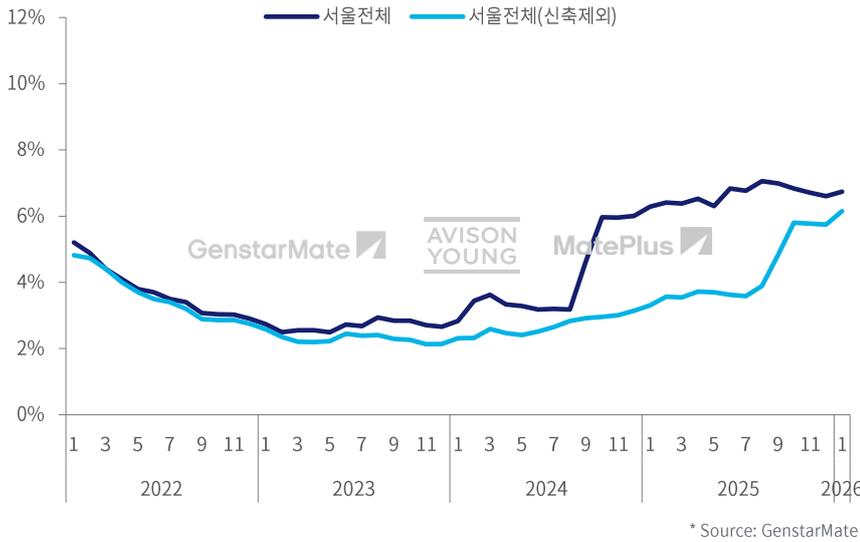
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	코람코어반호텔일반사모부동산투자회사제1호(운용)	'26-01-26	코람코자산운용	서울 중구 소재 호텔
	캡스톤코어플랫폼일반사모부동산모투자신탁제1-1호(전문)	'26-01-29	캡스톤자산운용	인천 중구 소재 물류센터
	주식회사 코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	'26-01-16	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
리츠	주식회사 코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	'26-01-16	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
	(주)부천대장대한대토제1호위탁관리부동산투자회사	'26-01-19	대한토지신탁	경기 부천시 소재 근린생활시설
	주식회사제물포역도심복합사업위탁관리부동산투자회사	'26-01-26	인천도시공사	경기 인천시 소재 임대주택
	에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사	'26-01-26	HL리츠운용	서울 성동구 소재 오피스

서울 임대시장 (2026.01)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.1%p	전월 대비 ▲0.4%p	전년 동기 대비 ▲5.4%	전년 동기 대비 ▲2.5%
6.7%	6.1%	101,585원/3.3㎡	40,805원/3.3㎡

1) 본 보고서는 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화기간을 감안한 '신축제외 공실률'을 함께 발표하고 있음. 신축 오피스의 기준은 준공 후 12개월 미만 오피스로 함.
2) 오피스 표본 분류 기준: 초대형(2만 평 이상), 대형(1만 평~2만 평 미만), 중대형(5천 평~1만 평 미만), 중형(3천 평~5천 평 미만), 소형(3천 평 미만)

서울 오피스 신축포함 및 신축제외 공실률



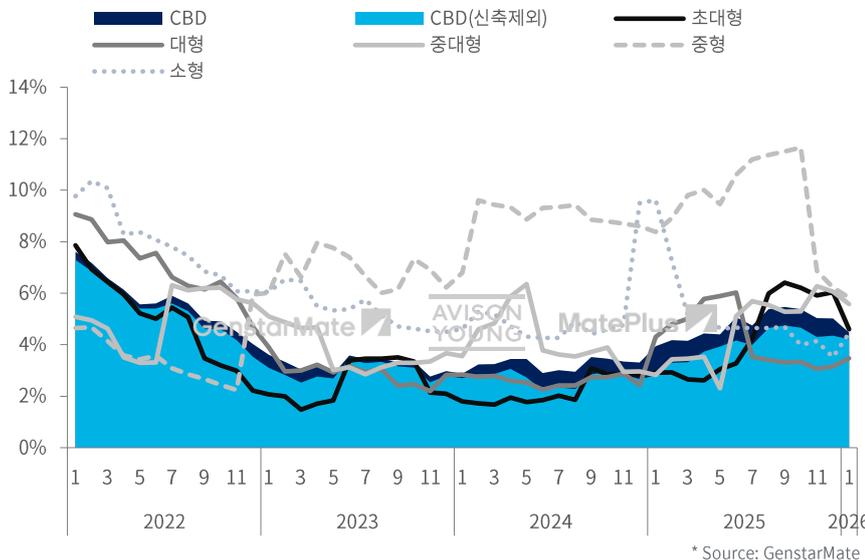
**초대형 7.6%, 대형 6.3%, 중대형 6.0%,
중형 5.4%, 소형 8.7%**

1월 서울 오피스 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 6.7%, 신축제외 공실률은 전월 대비 0.4%p 상승한 6.1%를 기록함. 초대형 규모에서는 우리카드(케이 트윈타워), 토리든(롯데월드타워), DSV Air & Sea(원그로브)의 공실 해소로 전월 대비 0.6%p 하락한 7.6%를 기록함. 반면에 대형 규모에서는 한화금융센터 태평로빌딩 등에서 대형 공실이 발생하며 전월 대비 1.2%p 상승한 6.3%를 기록함. 신축포함 공실률은 신축 표본(INNO88 타워, Tower 50)에 공실이 일부 해소되며 신축제외 공실률에 비해 상승률이 적게 나타남. 월 임대료의 경우 전년 대비 5.4% 상승한 101,585원/평, 월 관리비는 전년 대비 2.5% 상승한 40,805원/평을 기록함.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.5%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲5.1%	전년 동기 대비 ▲3.1%
4.5%	4.2%	115,788원/3.3㎡	46,340원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



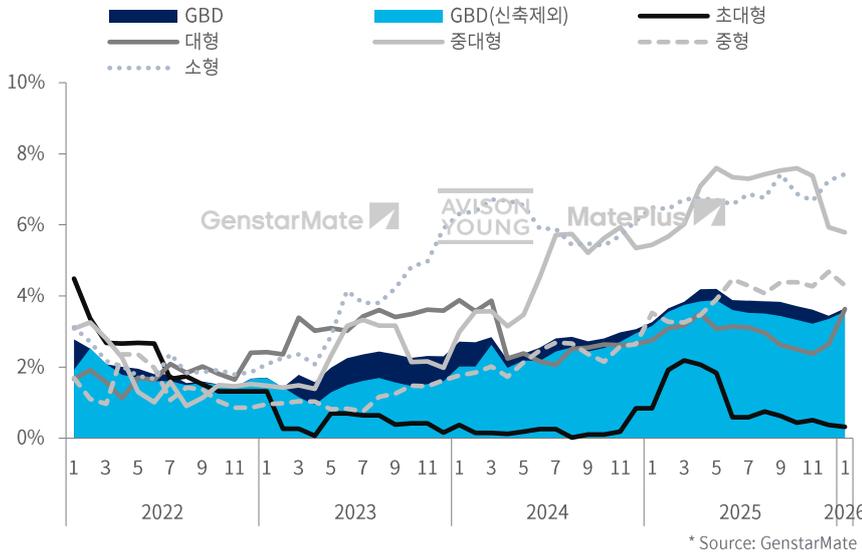
**초대형 4.6%, 대형 3.5%, 중대형 5.6%,
중형 5.8%, 소형 4.4%**

1월 CBD 공실률은 전월 대비 0.5%p 하락한 4.5%, 신축제외 공실률은 전월 대비 0.1%p 하락한 4.2%를 기록함. 대형 규모에서는 리모델링 예정인 한화금융센터 태평로 빌딩에서 한화토탈에너지스, 하나은행 등이 퇴거하며 4,200평 공실이 발생하여 전월 대비 0.3%p 상승한 3.5%를 기록함. 그러나 초대형 규모에서는 NH농협타워에 NH농협금융지주 계열사가 입주하며(9,100평) 전월 대비 1.4%p 하락한 4.6%를 기록하였고, 중대형, 중형 규모 또한 공실률이 각각 0.5%p, 0.4%p 감소함. 당월 CBD의 월 임대료는 전년 대비 5.1% 상승한 115,788원/평, 월 관리비는 전년 대비 3.1% 상승한 46,340원/평을 기록함.

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.2%p	전월 대비 ▲0.2%p	전년 동기 대비 ▲7.6%	전년 동기 대비 ▲3.2%
3.6%	3.6%	116,835원/3.3㎡	41,583원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



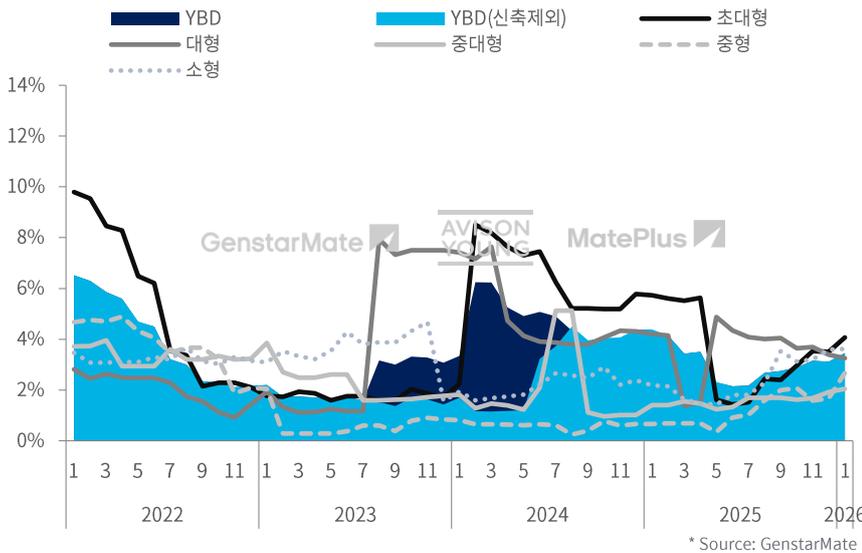
초대형 0.3%, 대형 3.6%, 중대형 5.8%, 중형 4.3%, 소형 7.4%

1월 GBD 공실률은 전월 대비 각각 0.2%p 상승하여 신축포함, 신축제외 모두 3.6%를 기록함. 초대형 규모 공실률 변화가 거의 없었으나 대형 규모에서는 일부 공실이 해소되었음에도 캠퍼스타워, 해성1빌딩, 신영빌딩 등에서 공실이 발생하며 전월 대비 1.0%p 상승한 3.6%를 기록함. 중대형 규모에서는 삼성동빌딩(1,530평), 영풍논현빌딩(840평), 중형규모에서는 아남타워(1,400평)에서 공실이 해소되며 각각 전월 대비 0.5%p, 0.4%p 감소한 3.5%, 5.6%를 기록함. 당월 GBD의 월 임대료는 전년 대비 7.6% 상승한 116,835원/평, 월 관리비는 전년 대비 3.2% 상승한 41,583원/평을 기록함.

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▲0.3%p	전월 대비 ▲0.3%p	전년 동기 대비 ▲4.0%	전년 동기 대비 ▲1.0%
3.5%	3.5%	97,878원/3.3㎡	40,620원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 4.1%, 대형 3.3%, 중대형 2.0%, 중형 2.7%, 소형 3.6%

1월 YBD 신축포함 공실률과 신축제외 공실률은 전월대비 0.3%p 상승한 3.5%를 기록함. 초대형 규모의 경우 2025년 하반기에 DL건설(FKI 타워), GC 계열사(NH금융타워)가 퇴거한 공실이 여전히 남아있는 가운데, 파크원 타워1에서 3,100평의 공실이 발생하며 전월 대비 0.6%p 상승한 4.1%를 기록함. 중형 규모에서는 코캠빌딩에서 540평의 공실이 발생하며 전월 대비 1.0%p 상승한 2.7%를 기록하였고, 그 외 규모에서는 공실률 변화가 크게 나타나지 않음. 당월 YBD의 월 임대료는 전년 대비 4.0% 상승한 97,878원/평, 월 관리비는 전년 대비 1.0% 상승한 40,620원/평을 기록함.

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

마켓 리포트 발행:

발행인 대표이사 최진원
 발행소 서울 중구 을지로5길 16
 등록일자 2021.02.24

편집인 부동산연구소 소장 김규진
 등록번호 서울중,사00074
 발행일자 2026.02.24

마켓 리포트 문의:

김규진
 부동산연구소 소장
 02.3775.7252

정유선 02.3775.7261
 ys.jeong@genstarmate.com

배재윤 02.3775.7271
 jy.bae@genstarmate.com

장문경 02.3775.7236
 moonkj98@genstarmate.com

송영선 02.2003.8187
 ys.song@genstarmate.com

강범수 02.2003.8028
 kbsoo@genstarmate.com

rita.kim@genstarmate.com

