

Seoul Office Market Review

Monthly Report _ March 2026

주요 매매 사례 (2026.02)

싸이칸타워	천수빌딩
 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 주식회사싸이칸육삼 - 매수자 : 주식회사미스토홀딩스 - 위 치 : 강남구 논현동 - 거래가격 : 1,940억 원 - 거래면적 : 4,856(3.3㎡) (본관 3,641, 별관A 699, 별관B 516(3.3㎡)) - 거래평당가 : 3,995만 원 (/3.3㎡) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 매도자 : 천수기업주식회사 - 매수자 : LB자산운용 - 위 치 : 중구 수표동 - 거래가격 : 645억 원 - 거래면적 : 2,235(3.3㎡) - 거래평당가 : 2,886만 원 (/3.3㎡)

간접투자상품 설정 및 인가 현황

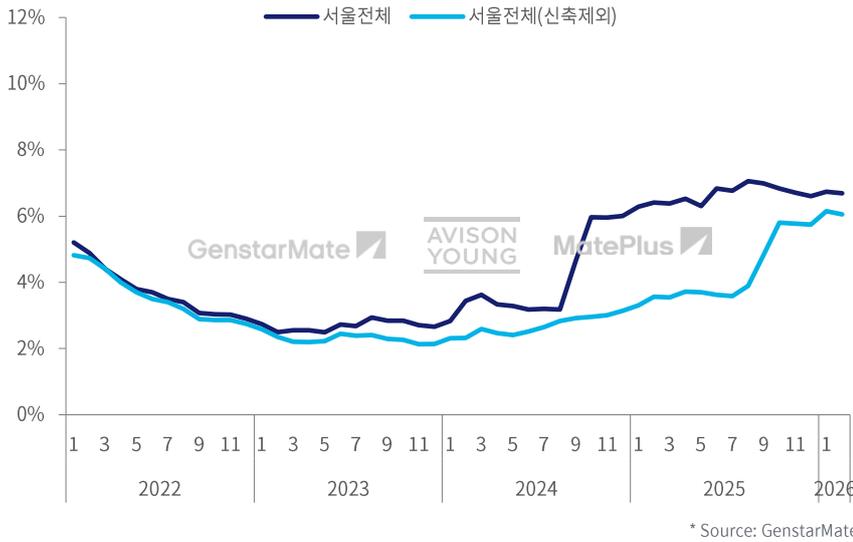
구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
펀드	스마일게이트 고양시데이터센터 일반사모부동산투자신탁1호(전문)	'26-02-13	스마일게이트자산운용	경기도 고양시 소재 데이터센터
	코람코에스씨물류부동산제161의3호 모투자유한회사	'26-02-23	코람코자산운용	경기도 이천시 소재 물류센터
	퍼시픽제88호일반사모부동산투자신탁	'26-02-25	퍼시픽자산운용	서울 강남구 소재 오피스
리츠	주식회사에이치엘제7호성수프로젝트위탁관리부동산투자회사	'26-02-10	HL리츠운용	서울 성동구 소재 오피스
	주식회사 케이원제32호위탁관리부동산투자회사	'26-02-23	한국토지신탁	서울 강남구 소재 오피스
	주식회사코람코가치투자송례위탁관리부동산투자회사	'26-02-25	코람코자산신탁	서울 중구 소재 오피스

서울 임대시장 (2026.02)

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.1%p	전월 대비 ▼0.1%p	전년 동기 대비 ▲4.6%	전년 동기 대비 ▲2.4%
6.7%	6.1%	101,913원/3.3㎡	40,932원/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



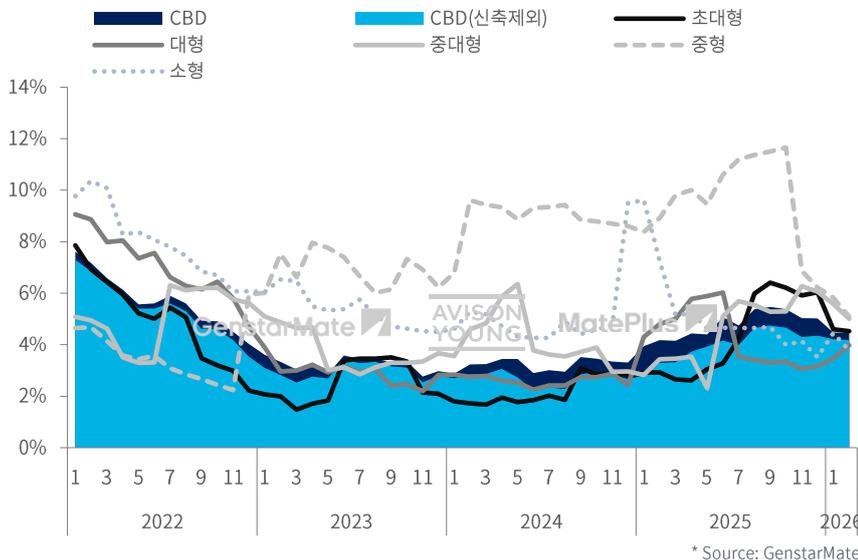
**초대형 7.4%, 대형 6.4%, 중대형 6.3%,
중형 4.9%, 소형 8.0%**

2월 서울 오피스 공실률은 신축포함, 신축제외 각각 전월 대비 0.1%p 하락한 6.7%, 6.1%를 기록함. 대형 규모에서는 원센티널, Tower107에 1,000평 이상 공실이 해소되었으나 CBD를 중심으로 대형 공실이 발생하여 공실률은 전월 대비 0.1%p 상승한 6.4%를 기록하였으며, 중대형 규모에서는 G타워, 아이콘 역삼에서 공실이 일부 해소되었으나 CBD를 중심으로 대형 공실이 발생하여 전월 대비 0.3%p 상승한 6.3%를 기록함. 초대형 규모에서는 그랑서울, NH금융타워, 케이스퀘어 마곡에 각각 1,000평 이상 공실이 해소되며 전월 대비 0.2%p 하락한 7.4%를 기록함. 월 임대료의 경우 전년 대비 4.6% 상승한 101,913원/평, 월 관리비는 전년 대비 2.4% 상승한 40,932원/평을 기록함.

(1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲4.7%	전년 동기 대비 ▲3.3%
4.4%	4.2%	116,145원/3.3㎡	46,434원/3.3㎡

CBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



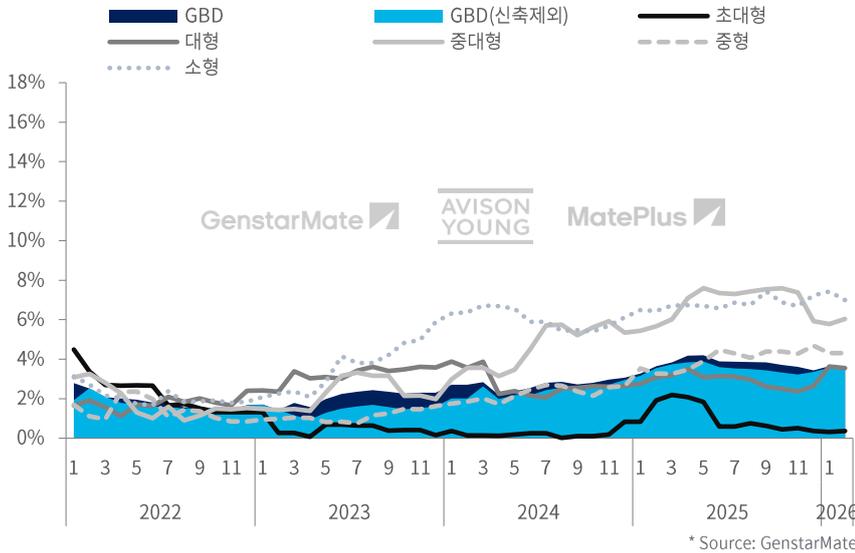
**초대형 4.5%, 대형 4.0%, 중대형 5.0%,
중형 5.1%, 소형 3.8%**

2월 CBD 공실률은 신축포함, 신축제외 각각 전월과 동일한 4.4%, 4.2%를 기록함. 대형 규모에서는 TKG 휴켄스, 자이S&D 등이 남산스퀘어에서 Tower 107로 이전하며 신축 오피스의 공실을 다수 해소하였고, 씨티센터타워, T타워, 퍼시픽타워, 파인에비뉴 B동 등에서 대형 공실이 발생하며 전월 대비 0.5%p 상승한 4.0%를 기록함. 그러나 초대형(그랑서울), 중대형(G타워), 중형(한일빌딩)에서는 공실률이 감소하여 CBD 전체 공실률에는 변화가 나타나지 않음. 당월 CBD의 월 임대료는 전년 대비 4.7% 상승한 116,145원/평, 월 관리비는 전년 대비 3.3% 상승한 46,434원/평을 기록함.

(2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 0.0%p	전월 대비 0.0%p	전년 동기 대비 ▲6.4%	전년 동기 대비 ▲2.8%
3.7%	3.6%	117,053원/3.3㎡	41,695원/3.3㎡

GBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



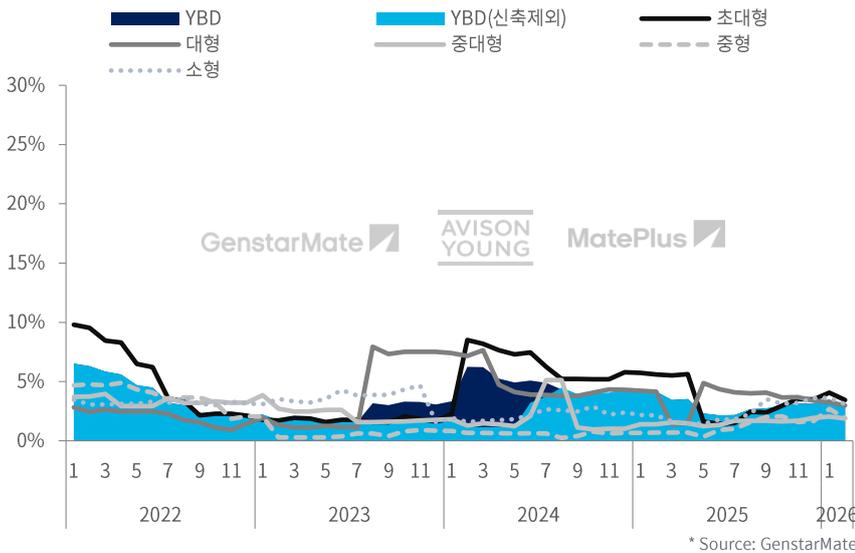
초대형 0.4%, 대형 3.6%, 중대형 6.0%, 중형 4.3%, 소형 7.0%

2월 GBD 공실률은 신축포함, 신축제외 각각 전월과 동일한 3.7%, 3.6%를 기록함. 대형 규모에서는 글라스타워에 더파운더즈가 사무공간을 추가로 확장(1,200평)하며 공실률이 전월 대비 0.1%p 감소한 3.6%를 기록하였고, 중대형 규모에서는 아이콘역삼(780평), 신안빌딩(900평), KT&G코스모대치타워(490평) 등에서 공실이 발생하여 전월 대비 0.3%p 상승한 6.0%를 기록함. 초대형과 중형 규모에서는 공실률 변화가 나타나지 않음. 당월 GBD의 월 임대료는 전년 대비 6.4% 상승한 117,053원/평, 월 관리비는 전년 대비 2.8% 상승한 41,695원/평을 기록함.

(3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축제외)	월 임대료	월 관리비
전월 대비 ▼0.5%p	전월 대비 ▼0.5%p	전년 동기 대비 ▲2.5%	전년 동기 대비 ▲0.5%
3.0%	3.0%	98,240원/3.3㎡	40,837원/3.3㎡

YBD 오피스 신축포함 및 제외 규모별 공실률



초대형 3.4%, 대형 3.0%, 중대형 1.9%, 중형 1.9%, 소형 3.1%

2월 YBD 신축포함, 신축제외 공실률은 전월대비 0.5%p 감소한 3.0%를 기록함. iM증권빌딩에서 화승그룹 계열사가 퇴거하여 공실이 발생하였으나 인근 FKI타워로 이전하여 약 500평의 공실을 해소함. 화재보험협회빌딩에 입주해있던 보험개발원과 화재보험협회는 각각 초대형 규모 NH금융타워(2,080평), 대형 규모 원센티널(1,560평)로 이전하며 초대형과 대형 규모 공실률은 각각 전월 대비 0.6%p, 0.3%p 하락한 3.4%, 3.0%를 기록함. 당월 YBD의 월 임대료는 전년 대비 2.5% 상승한 98,240원/평, 월 관리비는 전년 대비 0.5% 상승한 40,837원/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	편집인	부동산연구소 소장 김규진
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,사00074
등록일자	2021.02.24	발행일자	2026.03.23

마켓 리포트 문의:

김규진
부동산연구소 소장
02.3775.7252

정유선 02.3775.7261
ys.jeong@genstarmate.com

배지윤 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

