

Korea Office Market Report

GenstarMate 

Full ver.

Q1



K파이낸스타워

06
08



싸이칸타워



Tower 107

32
37



에이엠플러스

04 **주요 경제지표 및 관련 정책 동향**

경기 하방 압력 확대에도 인플레이션 제정화 우려로 기준금리 동결 유지

06 **Investment Market Highlight**

젠스타메이트에서 매각 주관한 K파이낸스타워, 싸이칸타워가 성공적으로 거래 종결

08 **오피스 투자시장**

1분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 5,958억원(52%↓) 감소한 3조 2,634억 원을 기록하며 마감

16 **서울오피스 임대시장**

서울 오피스 공실률은 GBD와 Others 권역이 상승을 주도하며 6.9%를 기록

32 **주요권역 임차인 이전**

금융 및 보험업과 제조업종이 모든 권역에서 활발한 이전을 보임

34 **Appendix**

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠 리스트, 임차인 이전 및 신규공급 사례

38 **관리 빌딩 및 임대 안내**

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대 안내

42 **Contacts**

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원, 노경환
편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중,바00229
등록일자	2021.02.24
발행일자	2026.04.21

주요 경제지표 및 관련 정책 동향

경기 하방 압력 확대에도 인플레 재점화 우려로 기준금리 동결 유지



01 주요 경제 지표



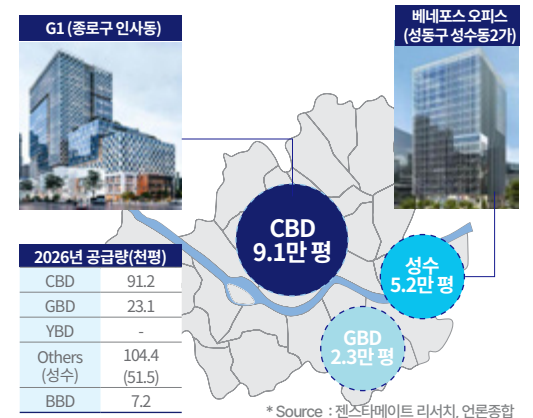
※ 출처: 한국은행, 국가데이터처, 산업통상부
 ※ 시점: 2026년 1분기 기준
 ※ GDP, CPI, FDI: 전년 동기 대비 변동률
 ※ BSI 전망: 전 분기 대비 변동률

- 최근 중동 전쟁 장기화 영향으로 물가 상승 및 경기 하방 압력이 확대되며 주요 경제지표가 전반적으로 둔화되는 모습을 보임
- 금리 상승 흐름이 지속되는 가운데 국고채(3년) 금리는 3.2%를 기록하였으며, 기준금리는 2.50%로 동결 상태이나 향후 인상 가능성이 제기됨
- CPI 상승률은 2.05%로 전 분기 대비 감소하였지만 유가 및 원자재 가격 영향으로 재상승 조짐을 보이고 있으며, GDP 성장률 역시 1.58%로 전 분기 대비 하락하였으나 정부의 재정확장 중심 정책으로 연간 상승률은 기존 전망 수준을 유지할 것으로 예상됨

02 오피스 주요 동향

2026년 오피스 공급 예측, 전년과 비슷한 수준

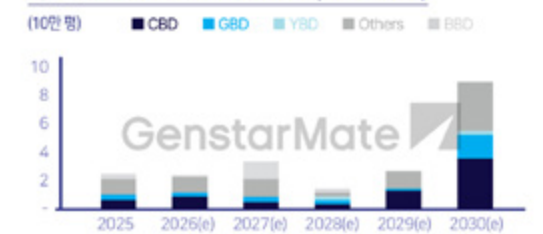
- 2026년 서울 전체 오피스 공급 예정치는 약 21.9만 평으로 2025년 공급량인 21.2만 평과 비슷한 수준을 기록할 것으로 예상됨
- 이후 2027년, 2028년의 공급량은 각각 20.5만 평, 11.8만 평으로 2030년 공급 피크 이전까지는 올해보다 낮은 수준의 공급이 예정되어 있음
- 2030년 전후로 대규모 공급이 집중되어 있으나 다수 프로젝트의 사업기간 이연 가능성을 감안할 때, 실제 준공 시점은 분산될 가능성이 높음



신규 공급 집중된 CBD권역(43%)과 성수지역(24%)

- 2026년 CBD에는 G1서울, 남산스퀘어(리모델링) 등 프라임급 오피스의 대규모 공급이 예정되어 있으며, 이에 따라 CBD 공급 규모는 전년 대비 약 56% 증가한 9.1만 평 수준으로 확대될 전망이다
- 성수지역은 올해 약 5.2만 평의 신규 공급이 예정되어 있으며, 2030년까지 총 19만 평 규모의 공급이 계획되어 업무클러스터 확장이 기대됨

서울 및 분당 오피스 예정 공급 추이 (2026-2030)



INVESTMENT MARKET HIGHLIGHT

젠스타메이트에서 매각 주관한 K파이낸스타워, 싸이칸타워가 성공적으로 거래 종결



K파이낸스타워

MARKET HIGHLIGHT

젠스타메이트에서 매각 주관한 K파이낸스타워, 싸이칸타워가 성공적으로 거래 종결됨

- K파이낸스타워는 2023년 케펠자산운용이 매입 후 리모델링한 자산으로, 명동 핵심 입지 및 향후 개발 잠재력이 반영되어 당 분기 엔디엠 자산운용이 평당 4,617만 원(총 2,200억 원)에 매입 완료했다.
- 디벨로퍼 싸이칸홀딩스가 보유하던 싸이칸타워는 스포츠 의류·골프 장비 업체 미스토홀딩스가 사육 목적으로 평당 3,995만 원(총 1,940억 원)에 매입했다. 미스토홀딩스는 기존 성북구 사육에서 올해 하반기 중 싸이칸타워로 이전할 예정으로 알려졌다.

법인 직접투자 재확대

- 사육 목적의 오피스 빌딩 매수는 2026년 1분기에도 전체 거래 2.8조 중 40.5%인 1.2조를 차지 높은 비중을 차지했다. 2025년 국내 오피스 빌딩의 사육 목적 거래금액은 5.58조원으로 집계 이래 역대 최고치를 기록했는데, 이는 전체 비율로 보면 20~27% 수준이나 거래금액 기준으로는 2021년 대비 88% 증가한 수치이다. 2000년 초반은 소위 재벌이 거래를 주도하는 법인 주도 거래시장 이었고, 2004년 이후부터 2020년 까지 간투시장이 성장하고 성숙하는 시기였다. 2020년 이후는 법인 투자 금액이 꾸준히 증가하여 사육 거래가 재 부상하는 시기이다.
- 하지만, 초기 재벌기의 법인 거래와는 질적으로 다른 양상을 보인다. 1990년대 말~2000년대 초 사육 비중이 높았던 시기는 리츠·부동산 펀드 등 기관 투자 시장이 아직 본격적으로 형성되기 이전의 공백기였고, 재벌 계열사 간 내부거래와 그룹 지배력 확장을 위한 부동산 거래가 주된 이유였다.
- 반면 최근에는 고금리의 여파로 기관 투자자들이 주춤한 사이 법인의 사육 매입, 즉 현금 여력을 갖춘 법인들이 시장에 적극적으로 진입하는 흐름에 가깝다. 임대가치의 향상 뿐 아니라 ESG 관점의 자산 직접 보유, 대체투자 포트폴리오 다각화 등 복합적인 재무적 판단이 개입되어 있어 과거의 법인간 거래와는 질적으로 다른 양상을 보이고 있다.
- 향후 금리 안정화 흐름이 이어진다면 기관 자금이 다시 유입되며 비중에 또다시 변화가 생길 수 있지만, 법인의 사육 수요 자체는 쉽게 꺾이지 않을 것으로 보인다.

CBD가 사육목적 거래 비중 최대, 포스트 코로나 GBD 사육 니즈 확대

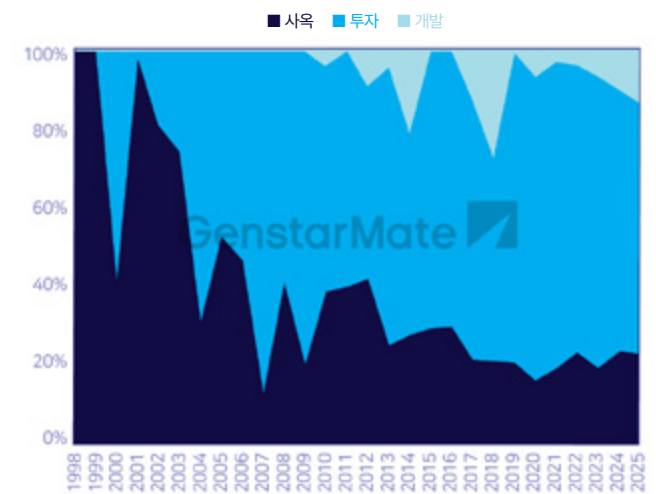
- 최근 5년 간 사육목적 거래가 가장 많이 이루어진 곳은 CBD권역이다. 소위 레거시 기업들은 사대문 안의 사육 보유에 대한 니즈가 꾸준히 있어 최근 몇 년간 삼양식품, CJ, 동국제강, 머니투데이 등 다양한 기업들이 도심 권역에 사육을 마련했다. GBD 권역은 높은 가격으로 과거에는 꼬마빌딩 위주의 법인 거래가 지속되다가, 코로나 이후 유동성이 높아진 IT 기반 수요를 바탕으로 2021년부터 급증세를 보이고 있다. YBD 역시 금융 그룹의 증권사 사육이 밀집된 지역으로 기관과 결합한 사육 매입이 꾸준한 권역이다.



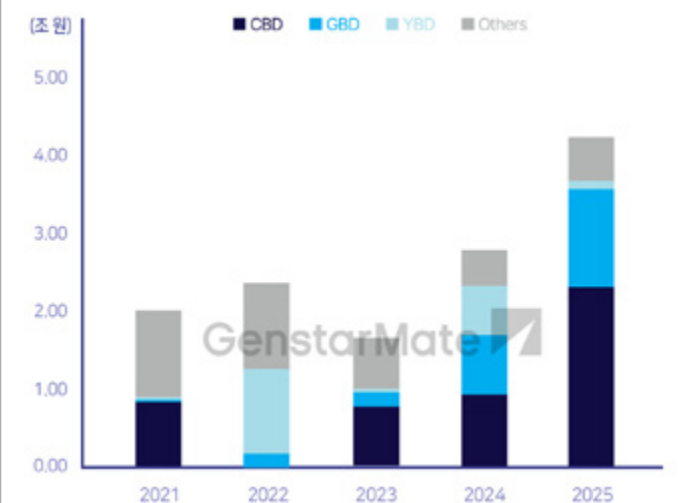
K파이낸스타워

싸이칸타워

1998~2026 서울 분당 오피스 시장 매수 목적별 거래 비중 (%)



2021~2025 권역별 사육 거래금액 추이



오피스 투자시장

1분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 전 분기 대비 3조 5,958억원 (52%↓) 감소한 3조 2,634억 원을 기록하며 마감함



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

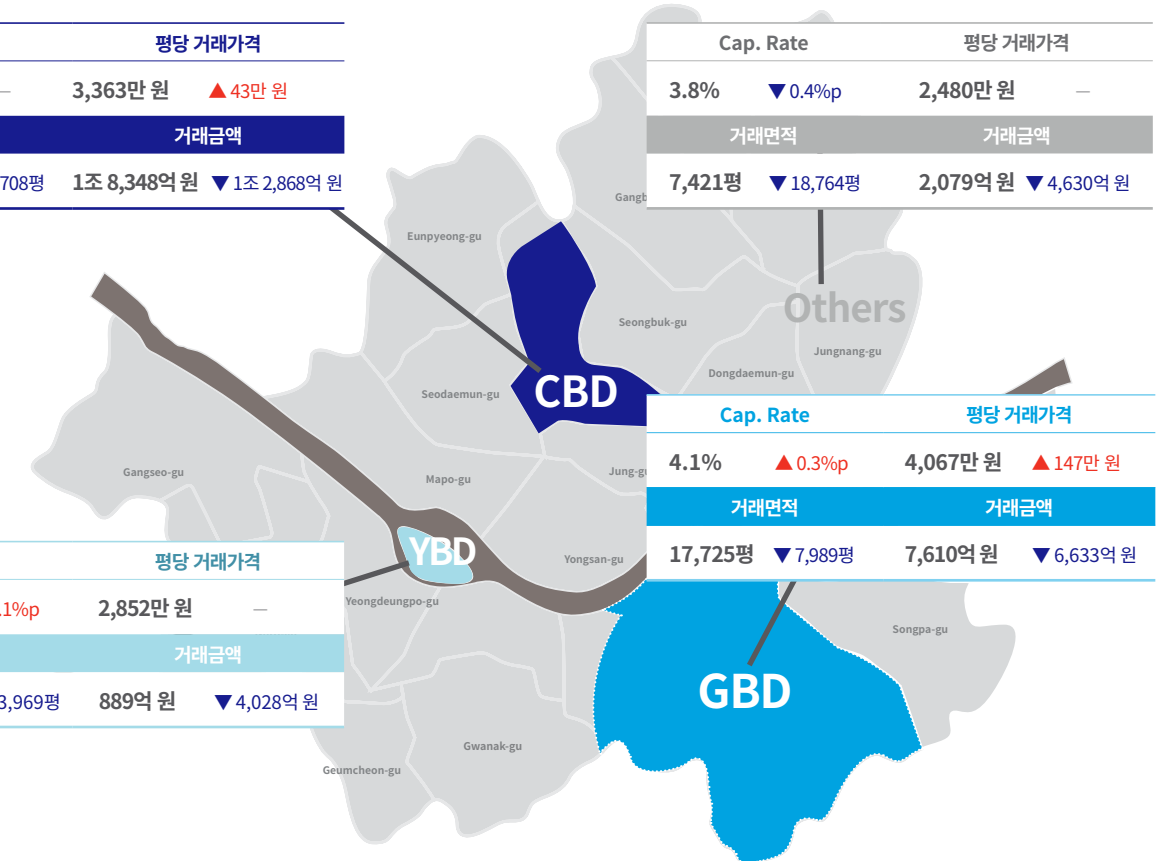
Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.0%	3,190만 원 ▲48만 원	88,217평 ▼76,431평	2조 8,926억 원 ▼2조 8,159억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.0%	3,363만 원 ▲43만 원
거래면적	거래금액
59,336평 ▼35,708평	1조 8,348억 원 ▼1조 2,868억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.8%	2,480만 원 -
거래면적	거래금액
7,421평 ▼18,764평	2,079억 원 ▼4,630억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.1%	4,067만 원 ▲147만 원
거래면적	거래금액
17,725평 ▼7,989평	7,610억 원 ▼6,633억 원

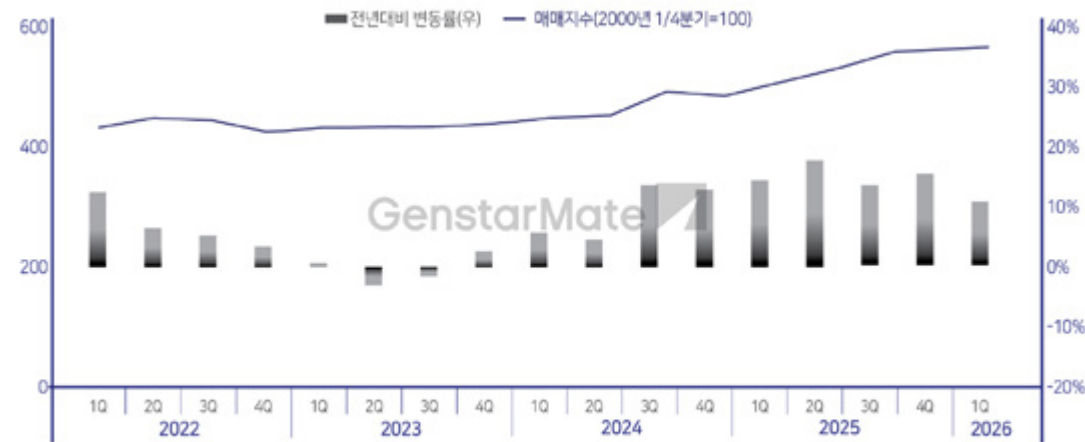
Cap. Rate	평당 거래가격
4.2%	2,852만 원 -
거래면적	거래금액
3,736평 ▼13,969평	889억 원 ▼4,028억 원



- 분기 기준 역대 최대 거래규모를 달성한 전 분기와 달리, 당 분기 거래규모는 2조 8,926억 원에 그치며 전 분기 대비 49% 감소함. 반면 평당 거래가격은 GBD 및 CBD 가격 상승 영향으로 전 분기 대비 소폭 상승한 3,190만 원 (2%↑)을 기록하였으며, 이때 GBD는 평당 4,067만 원을 기록하며 통계 집계 이후 최초로 4천만 원대를 상회함
- 2024~2025년 거래시장 회복기를 거치며 매도인의 눈높이가 높아진 가운데 당 분기에도 투자자들의 관망세가 이어져, 오피스 평당 거래가격은 보합 내지 상승세를 유지한 반면 거래량 및 거래 동 수는 동반 감소한 모습을 보임
- 2026년 2분기 오피스 투자시장은 을지트윈타워, 하나손해보험빌딩 등 CBD 권역 중심의 딜 클로징이 예상되며, 당 분기 대비 소폭 감소한 거래규모를 기록할 것으로 전망됨

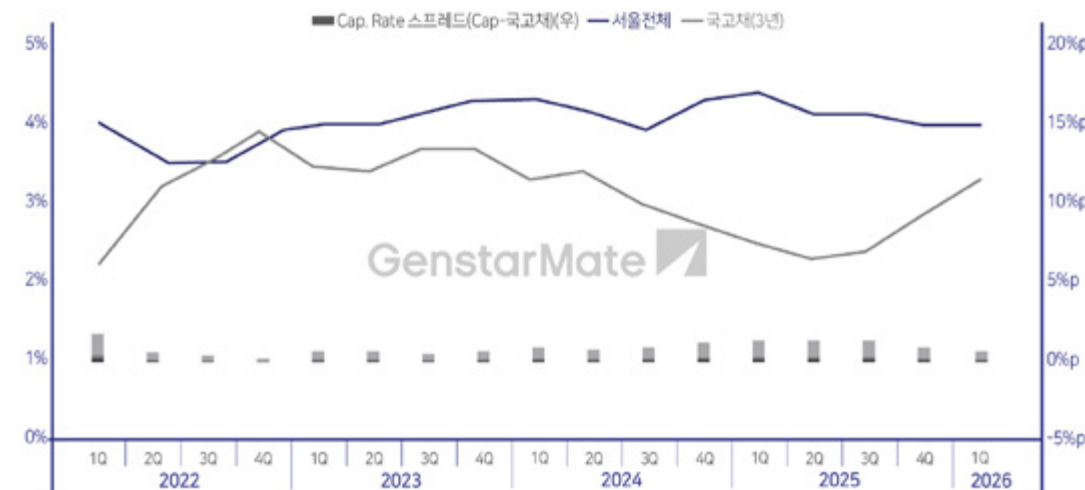
02 서울 오피스 매매가격 지수

- 당사는 국내 최초로 서울 Office 매매가격 지수를 2009년 2분기부터 발표하고 있으며, 지수 산정은 국내외 학계 및 연구기관에서 오랜 기간 활용되고 있는 Hedonic Price Model을 이용하고 있음
- 당 분기 서울 오피스 매매가격 지수는 568로 전 분기 대비 0.3% 상승, 전년 동기 대비 11.2% 상승한 것으로 나타남



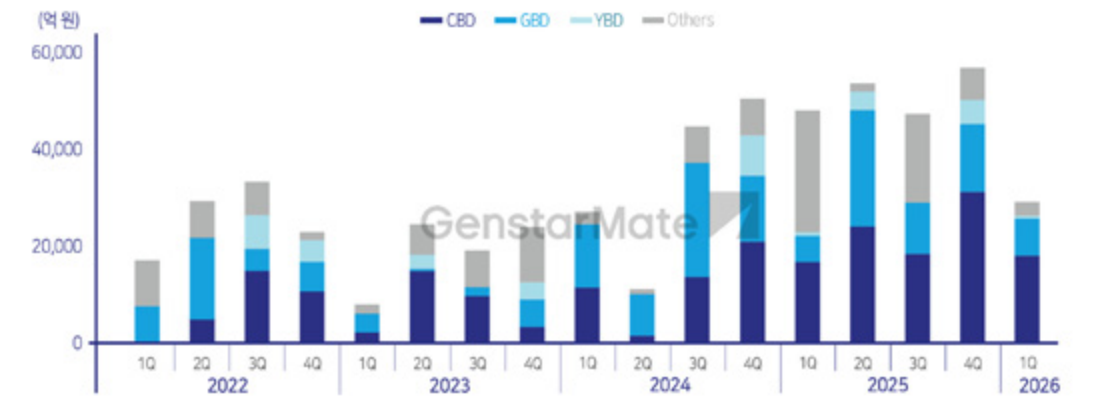
03 서울 오피스 Cap. Rate 추이

- 2026년 1분기 서울 오피스 Cap. Rate는 전 분기와 유사한 수준인 4.0%, Cap.스프레드는 0.8%p 수준으로 나타남



04 서울 오피스 거래규모 추이

- 당 분기 서울 오피스 거래규모는 2조 8,926억 원(분당 포함 시 3조 2,634억 원)을 기록하며 전 분기 대비 49% 감소함. 권역별 거래규모는 CBD 1조 8,348억 원, GBD 7,610억 원, YBD 889억 원, Others 2,079억 원으로 당 분기 초대형 자산인 서울스퀘어(약 1조 3천억 원) 거래 영향으로 CBD가 서울 전체 거래규모의 63%를 차지함. 반면, 당 분기 중대형 자산 위주로 거래된 GBD는 전 분기 대비 47% 감소한 6,633억 원 수준에 그침



05 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 당 분기 서울 오피스는 10개 동, 9만 평이 거래되며 전 분기 거래면적(16만 평) 대비 46% 감소함. 권역별 평당 가격은 CBD 3,363만 원/평, GBD 4,067만 원/평, YBD 2,852만 원/평, Others 2,480만 원/평으로 CBD와 GBD를 중심으로 가격 상승이 나타난 가운데, 특히 GBD는 케이스퀘어 강남 II (평당 53백만 원) 거래 영향으로 권역 평균 평당 거래가격이 처음으로 4천만 원을 상회함



06-1

부동산 간접 투자기구 분석 : 리츠(REITs)

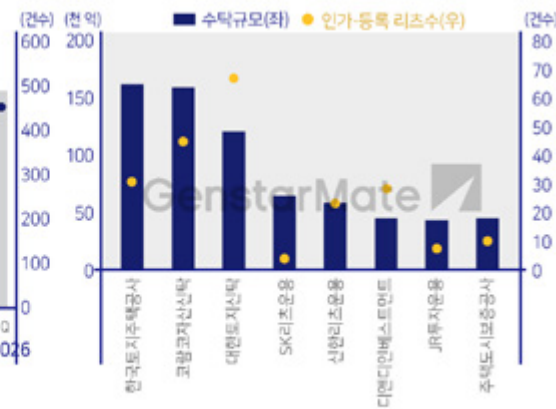
※ 자료출처 : 국토교통부, 한국부동산원, 리츠정보시스템
 ※ 기준일 : 2026.03.31
 ※ 신규 영업인가 및 등록 기준

- 2026년 1분기 기준 리츠 자산 총계는 123조 원, 리츠 수는 457건으로 집계됨
- 당 분기에는 7건의 위탁관리리츠와 2건의 프로젝트리츠가 영업 인가 및 등록, 설립 신고됨

리츠 총 자산 및 인가·등록 리츠 수



자산관리회사별 리츠 설립 현황



06-2

부동산 간접 투자기구 분석 : 펀드(REF)

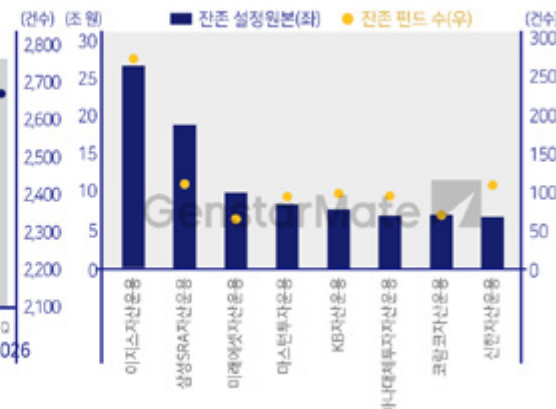
※ 자료출처 : 금융투자협회, 각 사
 ※ 기준일 : 2026.03.31
 ※ 신규설정 기준

- 2026년 1분기 현재 부동산 펀드 설정원본액은 188.9조 원(잔존 펀드 수 2,674건)으로 설정원본액 기준 전 분기 대비 0.8% 증가함

펀드설정잔액 및 설정 펀드 수



자산운용회사별 펀드 설정 현황



07-1

권역별 거래사례 분석 CBD

■ 시그니처타워, 흥국생명신문로빌딩 등 다수의 대형 자산 거래로 3조 원을 상회했던 전 분기와 달리, 당 분기 CBD는 4개 동, 총 1조 8,348억 원의 거래규모를 기록함. 당 분기 최대 거래사례는 서울역 앞 대표 자산인 서울스퀘어로 ARA코리아자산운용은 2025년부터 해당 자산의 매각을 추진해 왔으며, 당 분기 한국투자리얼에셋운용이 평당 3,200만 원, 총 1조 2,856억 원(추정)에 인수함. 한국투자리얼에셋운용은 세어딜 구조로 매입하였으며, 삼성증권, 삼성화재 등 삼성그룹 계열사가 주요 투자자로 참여한 것으로 알려짐. K파이낸스타워는 케펠자산운용이 2023년 매입 후 리모델링한 자산으로, 명동 핵심 입지와 향후 개발 잠재력이 반영되며 당 분기 엠디엠자산운용이 평당 4,617만 원(총 2,200억 원)에 인수함. 이는 최근 3년간 CBD 최고 평당가였던 대신343(2025년, 평당 4,101만 원) 대비 약 13% 높은 수준임. 송례문 인근에 위치한 에티버스타워는 롯데손해보험이 2020년 유동성 확보를 위해 매각한 자산으로, 기존에 캡스톤자산운용 및 저층부 리테일 구분소유자가 함께 보유 중이던 복합 소유 구조의 자산임. 당 분기 코람코자산신탁이 2,647억 원(평당 2,271만 원)에 매입한 가운데 기존 임차사인 에티버스가 전략적투자자(SI)로 보통주 투자에 참여하였으며, 매수자인 코람코자산신탁은 매입 후 리모델링(2027년)을 통해 임대가 상승을 추진할 계획으로 알려짐. 수표동 소재 천수빌딩은 LB자산운용이 천수기업으로부터 재건축 목적으로 매입한 자산으로, 약 5천 평 규모의 오피스 개발사업(2030년)을 추진할 것으로 알려짐

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
서울스퀘어	중구 남대문로5가	40,174	12,856 (추정가)	3,200 (추정가)	매도자 : ARA코리아자산운용 매수자 : 한국투자리얼에셋운용
에티버스타워	중구 남창동	11,656	2,647	2,271	매도자 : 캡스톤자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
K파이낸스타워 + 주차장부지	중구 남대문로2가	4,765	2,200 (추정가)	4,617 (추정가)	매도자 : 케펠자산운용 매수자 : MDM자산운용
천수빌딩	중구 수표동	2,741	645	2,353	매도자 : 천수기업 매수자 : LB자산운용



07-2

권역별 거래사례 분석

GBD

▪ 당 분기 GBD는 4개 동, 총 7,610억 원의 거래규모를 기록하며 전 분기(1조 4,243억 원) 대비 47% 감소한 가운데, 기관투자자 중심의 거래보다 일반 법인의 사육 목적 직접 매수가 거래시장을 주도하는 모습을 보임. 강남역 인근 케이스퀘어 강남 II 는 생활용품 브랜드 다이소 운영사인 한웰이 사육 활용 목적으로 평당 5,348만 원(총 3,550억 원)에 매입함. 이는 세어딜로 거래되었던 스케일타워(평당 5,391만 원)와 유사한 수준으로, 한웰은 기존 도곡동 본사에서 해당 자산으로 이전할 것으로 알려짐. 사이칸타워는 스포츠 의류·골프장비 업체 미스토홀딩스가 사육 목적으로 평당 3,995만 원(총 1,940억 원)에 매입하였으며, 2026년 중 기존 보문동 사육에서 이전할 예정으로 파악됨. 삼성동 소재 시선빌딩 또한 시선인터내셔널이 사육 목적으로 495억 원에 인수하며 GBD 권역 내 실수요 기반 거래가 이어짐. 한편, 패션기업 F&F는 2024년 센터포인트 강남(현 F&F빌딩) 매입 및 사육 이전 완료 이후 기존 사용하던 F&F역삼동 사육을 매각하였으며 해당 자산은 스타로드자산운용과 피닉스프라퍼티인베스터스(PPI)가 평당 3,355만 원(총 1,625억 원)에 인수함

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
케이스퀘어 강남 II	강남구 역삼동	6,638	3,550	5,348	매도자 : 코람코자산신탁 매수자 : 한웰(다이소)
사이칸타워+별관	강남구 논현동	4,856	1,940	3,995	매도자 : 사이칸옥삼, 사이칸 매수자 : 미스토홀딩스
F&F역삼동사육 본관 + 별관	강남구 역삼동	4,844	1,625	3,355	매도자 : F&F홀딩스, F&F 매수자 : 스타로드자산운용
시선빌딩	강남구 삼성동	1,387	495	3,568	매도자 : 덕우전자 매수자 : 시선인터내셔널

케이스퀘어 강남 II ▶
사이칸타워 ▶▶
F&F역삼동사육 ▶▶▶

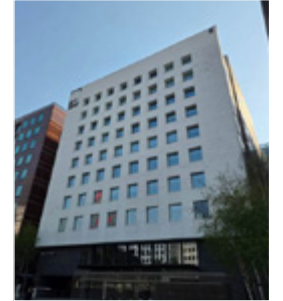


07-3

권역별 거래사례 분석

YBD

▪ 당 분기 YBD는 1개 동, 총 889억 원의 거래규모를 기록함. 거래가 이루어진 현대카드캐피탈빌딩 3관은 기존 현대카드와 현대캐피탈이 공동 소유하던 자산으로, 현대캐피탈이 보유하던 50% 지분을 현대카드에 매각한 거래임. 이는 2024년 거래된 현대카드캐피탈빌딩 2관과 유사한 구조의 거래로, 캐피탈사를 포함한 여전사의 부동산 취득이 제한됨에 따라 당 분기 계열사 간 자산 재편이 이루어짐



현대카드캐피탈빌딩 3관

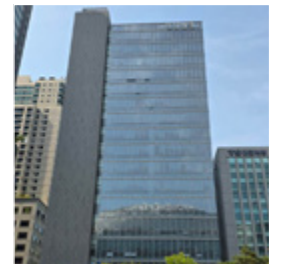
빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
현대카드캐피탈빌딩 3관	영등포구 여의도동	3,736	889	2,379	매도자 : 현대캐피탈 매수자 : 현대카드

07-4

권역별 거래사례 분석

Others

▪ 당 분기 Others는 삼성생명 잠실빌딩 1건 거래로 총 2,079억 원의 거래규모를 기록함. 해당 자산을 보유하고 있던 삼성생명이 유동성 확보 차원에서 계열 리츠인 삼성FN리츠(삼성SRA자산운용)에 평당 2,802만 원에 매각하였으며, 삼성FN리츠는 공모 회사채 발행 등을 통해 인수 자금을 조달한 것으로 알려짐



삼성생명 잠실빌딩

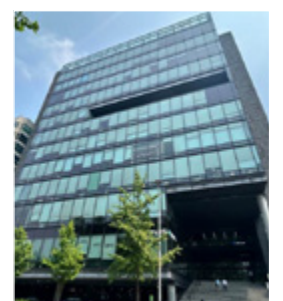
빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼성생명 잠실빌딩	송파구 신천동	7,421	2,079	2,802	매도자 : 삼성생명 매수자 : 삼성SRA자산운용

07-5

권역별 거래사례 분석

BBD

▪ 당 분기 BBD는 4개 동, 3,708억 원이 거래되며 전 분기 대비 거래규모가 68% 축소됨. 수내역 인근 휴맥스빌리지는 당 분기 BBD 최대 거래사례로 한국토지신탁에서 한화비전으로 소유권이 이전됨. 한화비전은 해당 빌딩을 사육 활용 목적으로 인수한 것으로 알려졌으며, 거래가격은 평당 2,076만 원(총 2,800억 원)으로 수내지역 내 최근 거래사례인 신영분당지웰푸르지오(2022년, 평당 1,345만 원), N타워가든(2022년, 평당 1,638만 원) 대비 약 30~50% 상승한 수준임



휴맥스빌리지

빌딩명	소재지	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
휴맥스빌리지	분당구 수내동	13,490	2,800	2,076	매도자 : 한국토지신탁 매수자 : 한화비전
재능교육빌딩	분당구 서현동	1,633	286	1,752	매도자 : 재능교육 매수자 : 아름다운노년빛나는영혼

서울 임대시장

서울 오피스 공실률은 GBD와 Others 권역이 상승을 주도하며 6.9%를 기록



01 Overview

Seoul

※전 분기 대비

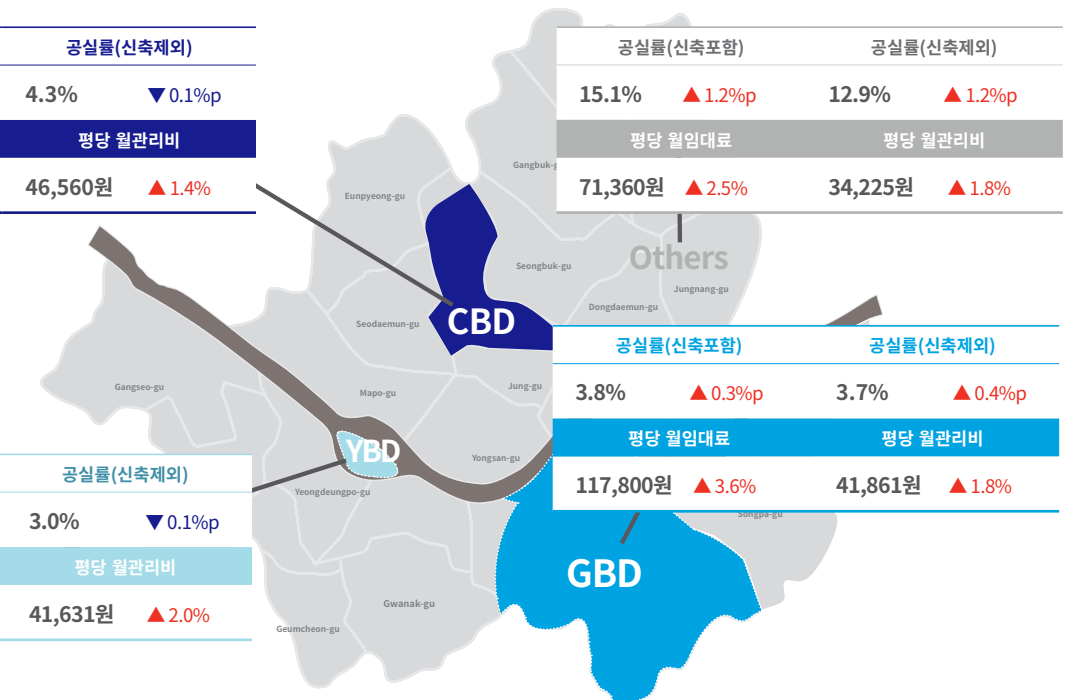
공실률 (신축포함)	공실률(신축제외)	평당 월임대료	평당 월관리비
6.9% ▲0.3%p	6.2% ▲0.4%p	102,534원 ▲2.6%	41,160원 ▲1.6%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.5% ▼0.5%p	4.3% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
116,716원 ▲2.2%	46,560원 ▲1.4%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
15.1% ▲1.2%p	12.9% ▲1.2%p
평당 월임대료	평당 월관리비
71,360원 ▲2.5%	34,225원 ▲1.8%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.0% ▼0.1%p	3.0% ▼0.1%p
평당 월임대료	평당 월관리비
99,445원 ▲2.8%	41,631원 ▲2.0%

공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
3.8% ▲0.3%p	3.7% ▲0.4%p
평당 월임대료	평당 월관리비
117,800원 ▲3.6%	41,861원 ▲1.8%



※ 공실률

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스가 오피스 시장에 실제로 영향을 미치지 까지 걸리는 기간을 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 공실률'과 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 공실률'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축포함 공실률', '신축제외 공실률'을 병기하여 발표함. 이때 신축 오피스는 조사시점을 기준으로 준공 12개월 이하 오피스임

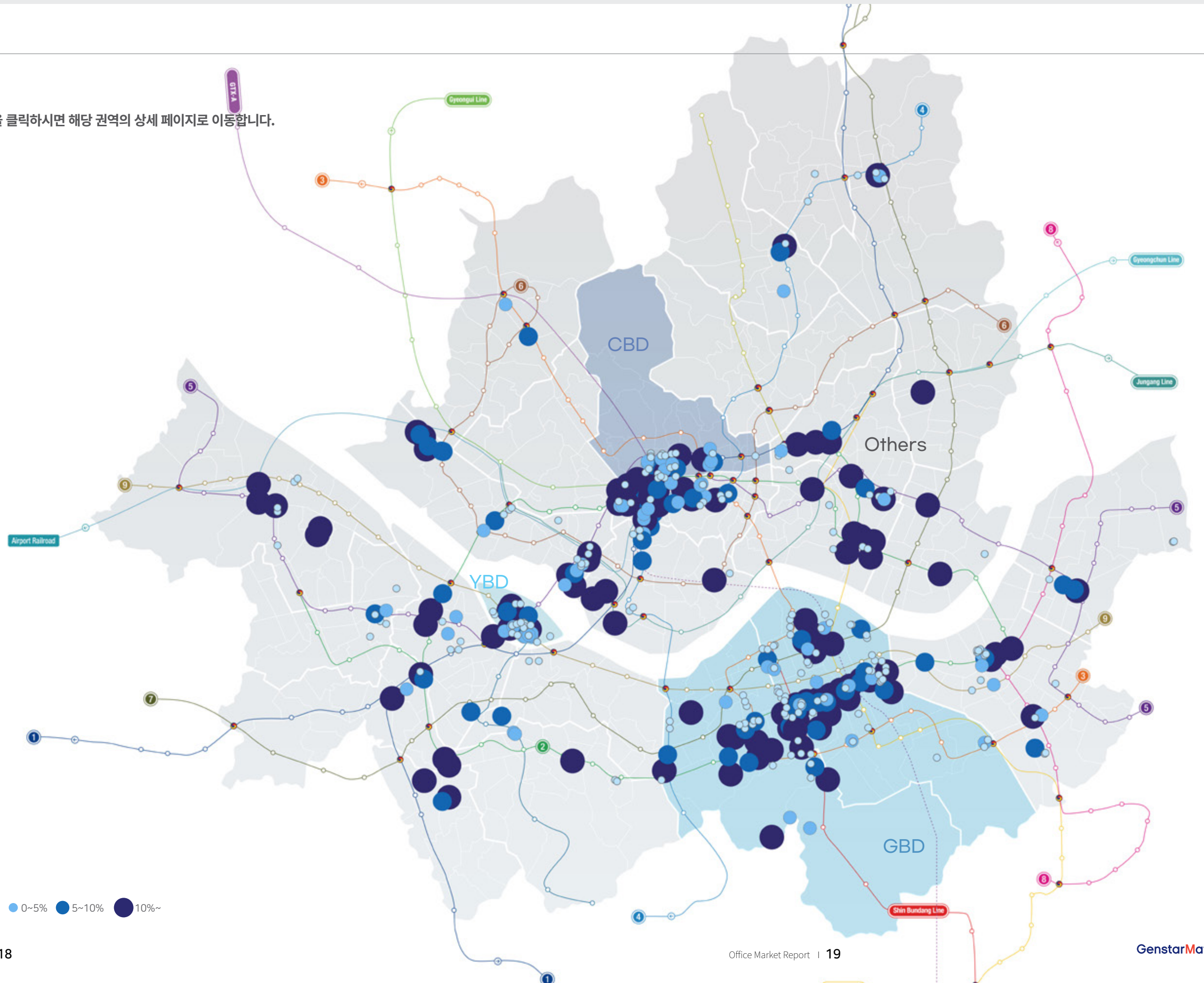
※ 임대료

구분기준 : 당사에서는 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 고려하기 위해 신축 오피스 준공의 즉각적인 효과를 반영한 '신축포함 임대료'와 신축 오피스의 임대안정화 기간을 감안한 '신축제외 임대료'로 구분하고 있으며, 본 보고서에는 '신축제외 임대료'로 발표함

- 1분기 서울 오피스 공실률은 GBD와 Others권역에서 상승을 주도하며 전 분기 대비 0.3%p 상승한 6.9%를 기록함
- CBD 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 4.5%로, Tower107(자이에스앤디, TKG휴캠프)와 그랑서울(범무법인세종)과 같은 대형 이상 규모의 오피스에서 활발한 공실해소가 발생한 영향임
- 당 분기 활발한 권역 내 이전을 보인 GBD는 강남기타지역의 일부 오피스에서 공실이 발생한 영향으로 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.8%의 공실률을 기록함
- YBD는 파크원 타워1에서 LG화학이 퇴거하며 대형 공실이 발생하였으나, 재건축을 앞둔 한국화재보험협회에서 퇴거한 임차사들이 인근 빌딩들로 입주하며 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.0%로 나타남
- Others의 경우 당 분기 약 30,000평 규모의 신규 공급이 발생한 영향으로 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 상승한 15.1%로 집계되었으며, 신규 공급된 오피스들은 성수지역에 집중되는 양상을 보임
- 본격적인 임대료 조정시기가 도래함에 따라 임대료는 전 분기 대비 2.6%, 관리비는 1.6%씩 상승하며 전 분기 대비 인상폭이 확대됨

서울 공실률

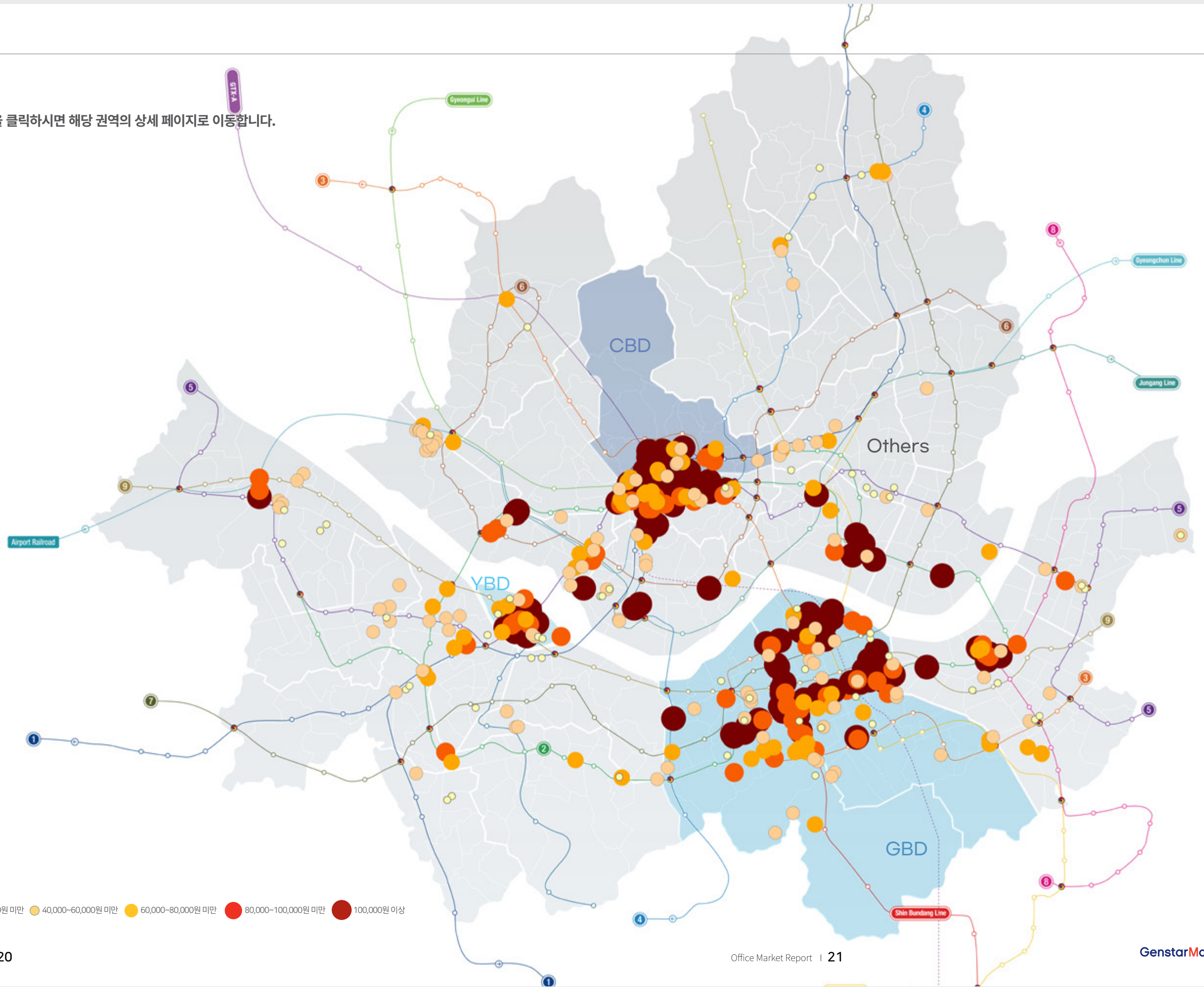
지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



공실률현황 범례 ○ 0% ● 0~5% ● 5~10% ● 10%~

서울 임대료

지도상의 권역명을 클릭하시면 해당 권역의 상세 페이지로 이동합니다.



임대료현황 범례 ○ 40,000원 미만 ○ 40,000~60,000원 미만 ○ 60,000~80,000원 미만 ○ 80,000~100,000원 미만 ○ 100,000원 이상

02-1 CBD 임대료

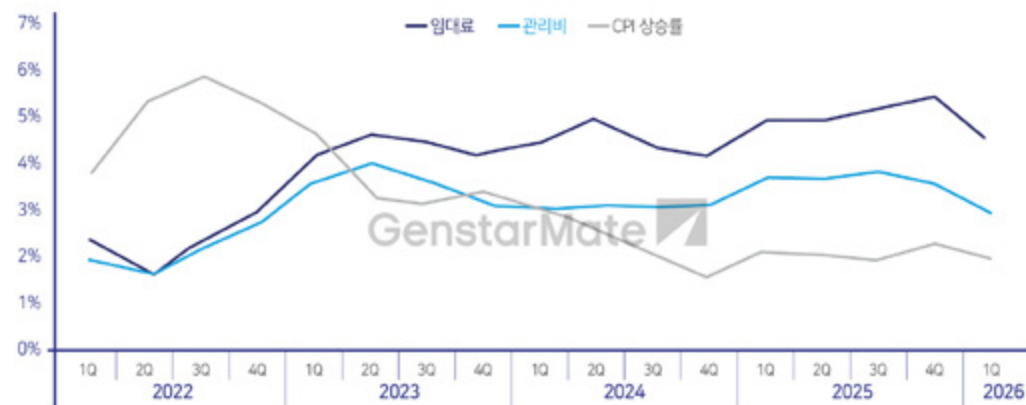
임대료

- 당 분기 CBD 보증금은 1,167.2천 원/평, 임대료는 116.7천 원/평으로 전 분기 대비 2.2% 상승하였으며, 관리비는 46.6천 원/평으로 전 분기 대비 1.4% 상승함
- 대형 오피스의 경우 AIA타워, 에스타워 등에서 인상이 발생하며 가장 높은 임대료 인상율(4.0%)을 기록함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,167.2 ▲2.2%	116.7 ▲2.2%	46.6 ▲1.4%
초대형	1,399.4 ▲1.1%	139.9 ▲1.1%	52.4 ▲0.9%
대형	1,181.2 ▲4.0%	118.1 ▲4.0%	47.2 ▲2.2%
중대형	831.1 ▲2.3%	83.1 ▲2.3%	38.9 ▲1.1%
중형	782.3 ▲1.1%	78.2 ▲1.1%	35.5 ▲1.4%
소형	680.4 ▲0.3%	68.0 ▲0.3%	29.4 ▼0.4%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,167.2 ▲2.2%	116.7 ▲2.2%	46.6 ▲1.4%
광화문신문로	1,008.2 ▲2.2%	100.8 ▲2.2%	40.7 ▲1.5%
남대문	1,185.5 ▲2.5%	118.6 ▲2.5%	47.8 ▲1.3%
을지로	1,213.6 ▲1.8%	121.4 ▲1.8%	47.2 ▲1.1%
종로	1,350.0 ▲1.5%	135.0 ▲1.5%	51.2 ▲1.3%
도심기타	918.3 ▲4.3%	91.8 ▲4.3%	41.4 ▲1.5%

CBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

02-2 CBD 공실률

신규공급

- 지난 분기에 이어 신규 공급이 발생하지 않은 CBD는 리모델링으로 인해 표본에서 제외된 KG타워 및 초대형 오피스 주도의 대형 공실해소가 다수 발생한 영향으로 음(-)의 흡수면적을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 1분기 CBD 신축포함 공실률은 4.5%로, 전 분기 대비 0.5%p 하락하며 2025년 1분기 이후 1년 만에 4%대의 공실률을 기록함
- 가장 큰 변동을 보인 초대형 오피스의 경우 그랑서울(법무법인 세종), 케이트원타워(우리카드) 등에서 1,000평 대의 대형 공실 해소가 발생한 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 4.7%로 나타남
- 한화오션이 퇴거하며 공실이 발생한 그랜드센트럴의 영향으로 남대문 지역의 공실률은 전 분기 대비 1.6%p 상승한 6.0%를 기록하였으나, 해당 공실 면적에 대한 계약이 완료되어 공실률은 다시 하락할 전망이다

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.5% ▼0.5%p	4.3% ▼0.1%p
초대형	4.7% ▼1.3%p	4.7% ▼1.3%p
대형	4.1% ▲0.9%p	4.1% ▲1.8%p
중대형	4.8% ▼1.3%p	3.2% ▼0.6%p
중형	5.0% ▼1.2%p	5.0% ▼1.2%p
소형	4.1% ▲0.6%p	4.1% ▲0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	4.5% ▼0.5%p	4.3% ▼0.1%p
광화문신문로	4.3% ▼3.3%p	4.3% ▼3.3%p
남대문	6.0% ▲1.6%p	6.0% ▲1.6%p
을지로	4.2% ▲0.2%p	4.2% ▲0.2%p
종로	3.3% ▼1.8%p	2.1% ▼1.3%p
도심기타	4.3% ▼1.0%p	4.3% ▲1.1%p

03-1 GBD 임대료

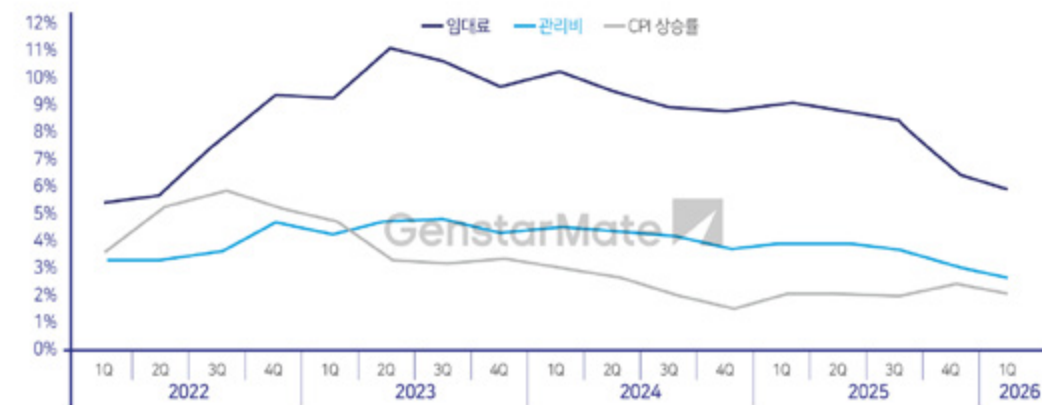
임대료

- 당 분기 GBD 보증금은 1,178.0천 원/평, 임대료는 117.8천 원/평으로 전 분기 대비 3.6% 상승하였으며, 관리비는 41.9천 원/평으로 전 분기 대비 1.8% 상승함
- 특히 테헤란로지역 내 대형 오피스 한국도심공항타워, 포스코타워 등에서 임대료가 조정이 발생하며 권역 전체의 상승을 주도함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,178.0 ▲3.6%	117.8 ▲3.6%	41.9 ▲1.8%
초대형	1,528.9 ▲3.3%	152.9 ▲3.3%	48.6 ▲1.7%
대형	1,193.6 ▲3.0%	119.4 ▲3.0%	43.1 ▲1.2%
중대형	1,067.1 ▲4.1%	106.7 ▲4.1%	39.8 ▲2.2%
중형	906.8 ▲3.4%	90.7 ▲3.4%	36.1 ▲2.3%
소형	757.7 ▲4.0%	75.8 ▲4.0%	30.7 ▲1.6%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	1,178.0 ▲3.6%	117.8 ▲3.6%	41.9 ▲1.8%
테헤란로	1,348.1 ▲4.1%	134.8 ▲4.1%	44.8 ▲1.7%
강남대로	1,254.8 ▲2.1%	125.5 ▲2.1%	43.9 ▲1.3%
강남기타	819.1 ▲2.6%	81.9 ▲2.6%	35.1 ▲2.1%

GBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



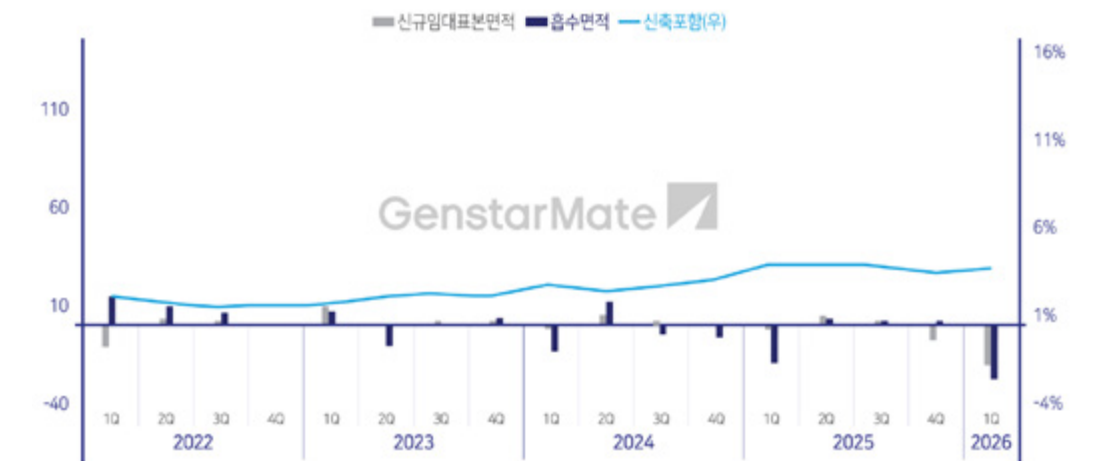
*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

03-2 GBD 공실률

신규공급

- 2026년 1분기 GBD 내 2건의 오피스가 공급되었으나, 모두 사옥 목적 소형 오피스로 확인됨
- 강남기타지역 일부 오피스에서 공실이 발생하며 당 분기 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 GBD 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.8%, 신축제외 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 3.7%를 기록함
- 중형 오피스의 경우, 아남타워 내 팀스파르타가 권역 내 이전을 마무리하며 약 1,400평의 공실이 해소되었으나 서우빌딩, L&B타워 등에서 공실이 발생하며 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.8%를 기록함
- 2025년 3분기 신규공급 된 소형 규모 오피스 AHN385 및 신사 화경빌딩 등에서 공실해소가 발생하며 소형 오피스 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.8%p 하락한 6.5%로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.3%p	3.7% ▲0.4%p
초대형	0.6% ▲0.3%p	0.6% ▲0.3%p
대형	3.6% ▲1.0%p	3.6% ▲1.0%p
중대형	6.0% ▲0.1%p	6.1% ▲0.1%p
중형	4.8% ▲0.1%p	4.8% ▲0.1%p
소형	6.5% ▼0.8%p	5.9% ▼0.1%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8% ▲0.3%p	3.7% ▲0.4%p
테헤란로	3.7%	3.7%
강남대로	2.7% ▲0.1%p	2.5% ▲0.4%p
강남기타	4.6% ▲1.1%p	4.6% ▲1.1%p

04-1 YBD 임대료

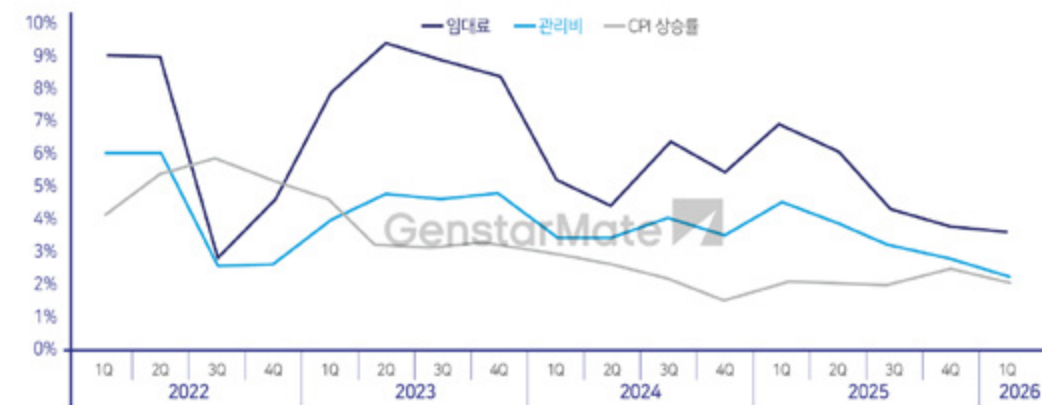
임대료

- 당 분기 YBD 보증금은 994.5천 원/평, 임대료는 99.4천 원/평으로 전 분기 대비 2.8% 상승하였으며, 관리비는 41.6천 원/평으로 전 분기 대비 2.0% 상승함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	994.5 ▲2.8%	99.4 ▲2.8%	41.6 ▲2.0%
초대형	1,299.3 ▲3.0%	129.9 ▲3.0%	48.5 ▲1.7%
대형	874.7 ▲1.1%	87.5 ▲1.1%	41.2 ▲1.5%
중대형	605.7 ▲2.8%	60.6 ▲2.8%	30.7 ▲1.9%
중형	498.3 ▲4.4%	49.8 ▲4.4%	28.3 ▲4.8%
소형	350.5 ▲0.3%	35.1 ▲0.3%	23.9 ▲4.4%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	994.5 ▲2.8%	99.4 ▲2.8%	41.6 ▲2.0%
서여의도	550.0 ▲1.2%	55.0 ▲1.2%	25.9 ▲1.3%
동여의도증권	1,276.9 ▲3.0%	127.7 ▲3.0%	48.5 ▲1.3%
동여의도기타	968.4 ▲2.8%	96.8 ▲2.8%	42.3 ▲2.6%

YBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

04-2 YBD 공실률

신규공급

- 당 분기 신규공급은 이루어지지 않았으며, 공실률의 소폭 하락에도 불구하고 임대면적이 감소하며 흡수면적은 음(-)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 YBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 하락한 3.0%를 기록함
- 초대형 규모에서는 파크원 타워1에서 LG화학이 퇴거하며 공실이 크게 발생하였으나, 보험개발원이 NH금융타워에 GC 계열사 빈자리를 채우며 공실률이 3.5%로 전 분기와 동일한 수준 유지함. NH금융타워, Three IFC에 추가로 대형 공실 해소 예정으로 추후 초대형 규모 공실률은 감소할 것으로 전망됨
- 대형 규모 공실률은 3.0%로 iM증권빌딩에서 화승코퍼레이션이 인근으로 이전하며 공실이 발생하였으나, 원센티널에 화재보험협회, 보험연구원이 공실을 해소하며 전 분기 대비 0.4%p 하락함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼0.1%p	3.0% ▼0.1%p
초대형	3.5% —	3.5% —
대형	3.0% ▼0.4%p	3.0% ▼0.4%p
중대형	2.0% ▲0.1%p	2.0% ▲0.1%p
중형	1.4% ▼0.3%p	1.4% ▼0.3%p
소형	3.6% —	3.6% —

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.0% ▼0.1%p	3.0% ▼0.1%p
서여의도	2.4% ▲0.2%p	2.4% ▲0.2%p
동여의도증권	3.6% ▼0.3%p	3.6% ▼0.3%p
동여의도기타	2.9% ▼0.1%p	2.9% ▼0.1%p

05-1 Others 임대료

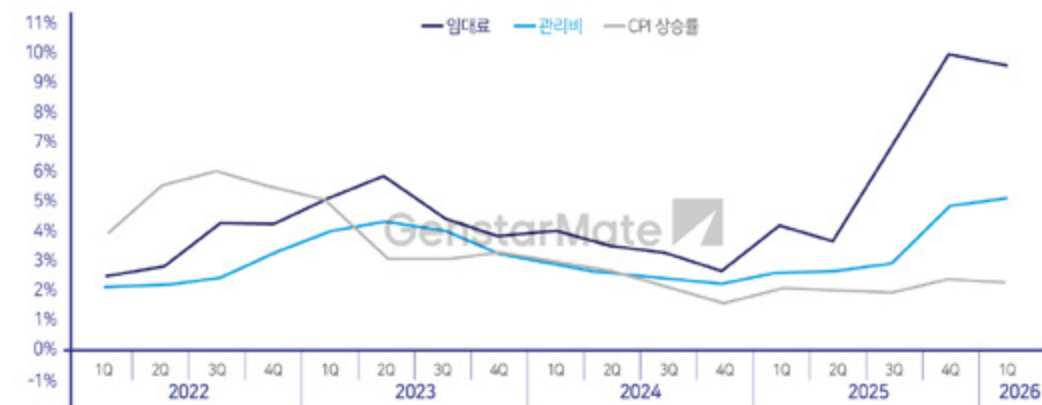
임대료

- 당 분기 Others 보증금은 713.6천 원/평, 임대료는 71.4천 원/평으로 전 분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 34.2천 원/평으로 전 분기 대비 1.8% 상승함
- 해가 바뀌며 전반적으로 임대료 인상이 나타난 가운데 원그로브의 임대료 인상, 이스트폴타워의 안정화표본 편입으로 서울기타지역 임대료가 전 분기 대비 3.9% 상승하였으며, 규모별로는 중형 오피스에서 전 분기 대비 7.2% 상승하며 가장 높은 임대료 인상률을 기록함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	713.6 ▲2.5%	71.4 ▲2.5%	34.2 ▲1.8%
초대형	905.3 ▲1.4%	90.5 ▲1.4%	38.6 ▲0.9%
대형	645.7 ▲1.7%	64.6 ▲1.7%	33.8 ▲2.0%
중대형	619.9 ▲2.6%	62.0 ▲2.6%	33.1 ▲1.7%
중형	620.4 ▲7.2%	62.0 ▲7.2%	29.3 ▲4.6%
소형	468.9 ▲2.4%	46.9 ▲2.4%	22.8 ▲0.9%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	713.6 ▲2.5%	71.4 ▲2.5%	34.2 ▲1.8%
마포	552.8 ▲2.2%	55.3 ▲2.2%	32.0 ▲2.0%
용산	961.2 ▲0.4%	96.1 ▲0.4%	38.9 ▲1.0%
잠실송파	845.3 ▲1.4%	84.5 ▲1.4%	36.2 ▲1.1%
상암	473.2 ▲0.1%	47.3 ▲0.1%	28.9 ▲1.3%
서울기타	724.7 ▲3.9%	72.5 ▲3.9%	34.7 ▲2.3%

Others 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

05-2 Others 공실률

신규공급

- 당 분기 Others에서는 총 4건의 신규 공급이 확인되었으며, 가산헤리스타워를 제외하고 모두 성수지역에 집중되는 경향을 보임
- 공실률이 다소 상승하였으나, 신규 임대면적이 29,000평 증가하여 흡수면적은 전 분기에 이어 양(+)의 값을 기록함

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 Others 신축포함 공실률은 15.1%, 신축제외 공실률은 12.9%로 각각 전 분기 대비 1.2%p 상승함
- 초대형 규모에서는 원그로브에 DSV Air & Sea, 케이스퀘어 마곡에 트랜스코스모스코리아, 롯데월드타워에 토리든 등 일부 대형 공실이 해소되며 전 분기 대비 1.3%p 하락한 20.2%를 기록함
- 대형 규모(삼구빌딩, 마포 태영빌딩)와 중대형 규모(스페이스K)에서 일부 대형 공실이 발생한 가운데가산헤리스타워(대형), 베이스 성수, 에이엠플러스(중대형)가 공실이 해소되지 않은 상태로 준공되며, 공실률은 전 분기 대비 약 3.0%p 상승한 대형 14.8%, 중대형 11.0%를 기록함
- 아직 공실률이 높은 이스트폴타워, Tower50이 안정화표본에 편입되면서, 신축제외 공실률 역시 초대형 및 중형 규모에서 전 분기 대비 상승한 것으로 나타남

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	15.1% ▲1.2%p	12.9% ▲1.2%p
초대형	20.2% ▼1.3%p	20.2% ▲1.9%p
대형	14.8% ▲2.9%p	12.1% ▲0.2%p
중대형	11.0% ▲3.0%p	5.9% ▲0.3%p
중형	9.0% ▼0.6%p	9.0% ▲5.2%p
소형	14.6% ▲2.7%p	9.7% ▲0.6%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	15.1% ▲1.2%p	12.9% ▲1.2%p
마포	5.3% ▲0.8%p	1.8% ▲0.8%p
용산	5.4% ▲0.6%p	5.4% ▲0.6%p
잠실송파	3.5% ▼0.7%p	1.4% ▼0.7%p
상암	7.2% —	7.2% —
서울기타	24.2% ▲2.1%p	21.4% ▲2.2%p

06-1 BBD 임대료

임대료

- 당 분기 BBD 보증금은 879.8천 원/평, 임대료는 88.0천 원/평, 관리비는 32.9천 원/평으로 전 분기 대비 3.5% 상승함
- 특히 판교지역의 알파리움타워와 서현지역의 서현265, 센터포인트서현 등에서 임대료 조정이 발생하여 권역 전체 상승을 주도함

규모	보증금	월임대료	월관리비
전체	879.8 ▲3.5%	88.0 ▲3.5%	32.9 ▲3.5%
초대형	1,108.1 ▲3.5%	110.8 ▲3.5%	36.7 ▲3.9%
대형	763.1 ▲4.2%	76.3 ▲4.2%	31.6 ▲4.0%
중대형	783.3 ▲3.2%	78.3 ▲3.2%	30.6 ▲0.4%
중형	622.8 ▲1.0%	62.3 ▲1.0%	27.9 ▲1.2%
소형	469.2 ▲2.2%	46.9 ▲2.2%	25.0 ▲4.3%

세부지역	보증금	월임대료	월관리비
전체	879.8 ▲3.5%	88.0 ▲3.5%	32.9 ▲3.5%
서현	742.0 ▲2.9%	74.2 ▲2.9%	31.7 ▲1.6%
수내	610.8 ▲0.9%	61.1 ▲0.9%	29.5 ▲0.8%
분당기타	615.0 ▲0.9%	61.5 ▲0.9%	17.5 ▲2.4%
판교	1,033.4 ▲4.2%	103.3 ▲4.2%	37.3 ▲4.5%

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



*CPI의 경우 (2020=100)으로 개편된 수치 적용

06-2 BBD 공실률

신규공급

- 당 분기 전자동에 위치한 분당N타워의 준공으로 BBD에 약 3천 평의 신규 공급이 발생하였으며, 이는 2025년 2분기 판교 제2테크노밸리 스테이션J 6개 동 공급 이후 첫 신규 공급임

신규임대표본-흡수-공실률



공실률

- 당 분기 대형, 초대형 오피스 공실률이 유사한 수준을 유지함에 따라, BBD 공실률은 전 분기와 동일한 3.8%를 기록함
- 중대형 오피스인 티맥스 수내타워, 미래에셋플레이스에서 공실이 일부 해소되며 중대형 오피스 공실률은 전 분기 대비 2.4%p 하락한 10.9%를 기록함
- 중형 오피스인 분당서현빌딩, 소형 오피스인 외환은행분당빌딩에서 공실이 발생하여 당 분기 중형, 소형 오피스 공실률은 각각 0.7%p, 2.2%p 상승한 9.0%, 4.0%를 기록함

규모별 (전 분기 대비 변동률)

규모	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8%	3.8%
초대형	0.0%	0.0%
대형	5.6%	5.6%
중대형	10.9% ▼2.4%p	10.9% ▼2.4%p
중형	9.0% ▲0.7%p	9.0% ▲0.7%p
소형	4.0% ▲2.2%p	4.0% ▲2.2%p

세부지역별 (전 분기 대비 변동률)

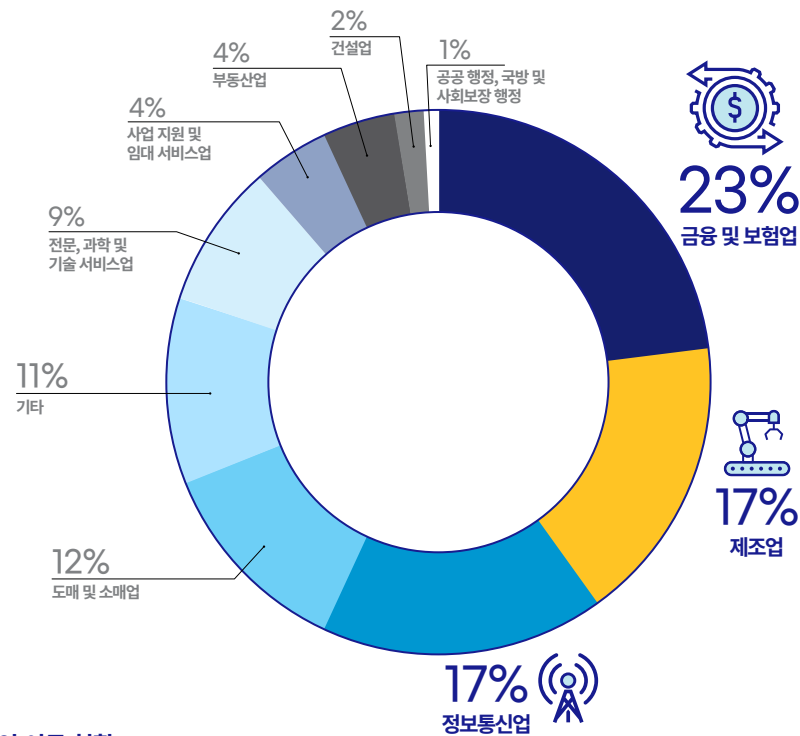
세부지역	공실률 (신축포함)	공실률 (신축제외)
전체	3.8%	3.8%
서현	11.2% ▲1.2%p	11.2% ▲1.2%p
수내	10.4% ▼0.7%p	10.4% ▼0.7%p
분당기타	2.6% ▲0.9%p	2.6% ▲0.9%p
판교	0.9% ▼0.2%p	0.9% ▼0.2%p

07

서울 임차인 이전 동향

- 1분기에는 금융 및 보험업과 제조업종에서 가장 활발한 임차인 이동을 보임
- 전 권역에서 이전이 발생한 금융 및 보험업(23%)은 보험사를 포함한 금융기관 전반에서 지점 이동이 다수 확인됨
- 제조업종 또한 모든 권역에서 이동 사례가 포착되었으며 이동비율은 17%를 기록함. 특히 CBD에서는 INNO88타워 (한화토탈에너지스)와 Tower 107(TKG휴캠프)를 중심으로 대형 공실 해소가 두드러짐

서울주요권역 이동임차인 업종 -이동건수



주요 임차인 이동 현황

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	Tower 107	중구 초동	자이에스앤디	1,500
			TKG휴캠프	1,500
GBD	글라스타워	강남구 대치동	더파운더즈	1,200
YBD	NH금융타워	영등포구 여의도동	보험개발원	2,200
Others	롯데월드타워	송파구 신천동	토리든	2,200

※ 조사대상 : 서울시 주 업무권역에서 규모가 중형 이상인 오피스 중 200평 이상 이전이 확인되는 것에 한함
 ※ 업종구분 : 통계청 한국표준산업분류

08

6대 광역시 오피스 임대시장

※ 각 변동률은 전 분기 대비 변동률임

광역시	공실률	평당 환산전세가	공실률	평당 환산전세가
인천	6.1% ▼ 0.4%p	2,559,061원 ▲ 0.4%	10.8% ▲ 0.1%p	3,033,903원 ▼ 0.1%
대전	8.5% ▲ 0.5%p	2,413,516원 ▼ 1.9%	14.6% ▲ 0.8%p	3,454,701원 -
광주	8.6% ▲ 1.1%p	3,829,474원 ▲ 0.2%	10.5% ▲ 0.4%p	3,105,733원 -
대구	24,902원 ▲ 0.5%	20,546원 ▲ 0.6%	26,315원 ▼ 0.1%	22,817원 -
울산	27,630원 -	23,025원 -	28,068원 -	23,325원 -
부산	32,057원 ▲ 0.2%	19,122원 ▲ 0.6%		

APPENDIX

리서치 개요, 신규 설정 펀드 및 설립 리츠,
임차인이전, 신규공급사례



01 조사개요

02 오피스 분류 기준 및 조사 표본 수

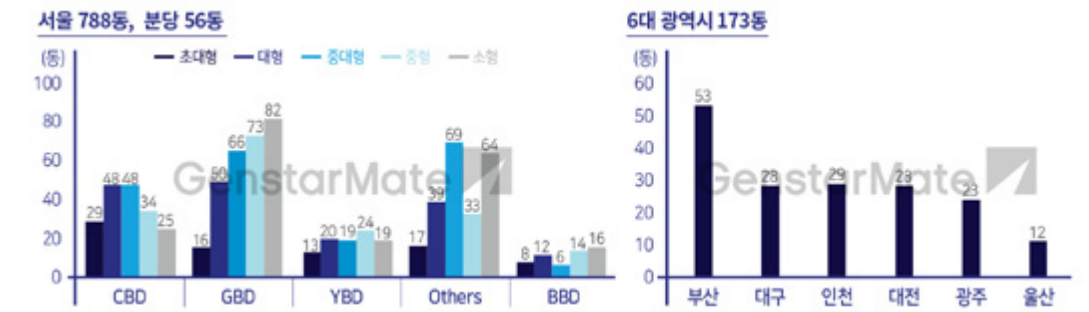
지 역 : 서울 및 분당, 6대 광역시(인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산)
대 상 : 연면적 1,500㎡ 이상, 지상 5층 이상의 총 연면적 대비 업무시설 사용비율 50% 이상인 오피스빌딩,
입체복합시설의 업무시설

조사방법 : 전화 조사 및 자산관리 기업의 발표자료, 공시자료 등 참고
조사내용 : 오피스 임대 및 공실 변화, 임차인 이동현황, 거래사례 등
조사기간 : 서울 및 분당 : 매월 5일 ~ 15일 조사, 6대 광역시 : 1월 12일 ~ 3월 27일 (분기조사)

면적단위 3.3㎡ = 1평

소 형 : 9,917㎡ 미만 (3,000평 미만) 중 형 : 9,917㎡ ~ 16,529㎡ 미만 (3,000 ~ 5,000평 미만)
중 대 형 : 16,529㎡ ~ 33,058㎡ 미만 (5,000 ~ 10,000평 미만)
대 형 : 33,058㎡ ~ 66,116㎡ 미만 (10,000 ~ 20,000평 미만)
초 대 형 : 66,116㎡ 이상 (20,000평 이상)

권역별·규모별 조사표본 수 (총 1,017동)



권역 분류 기준

권역	지역	세부지역	
서울	CBD (Central Business District)	종로구, 중구(중림동 제외), 용산구 동자동	광화문신문로, 남대문, 을지로, 종로, 도심기타
	GBD (Gangnam Business District)	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 강남기타
	YBD (Yeouido Business District)	영등포구 여의도동	서여의도, 동여의도증권, 동여의도기타
	Others (Non Major Business District)	주요 3권역 이외 서울 지역	마포, 용산, 잠실송파, 상암, 서울기타
	BBD (Bundang Business District)	성남시 분당구, 수정구 (제2, 3테크노밸리)	서현, 수내, 분당기타, 판교
6대 광역시	인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 부산		

서울 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

※ 조사기간 : 2026.01.01 ~ 2026.3.31

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산운용회사	투자 부동산 유형
주식회사 코람코가치투자강남위탁관리모 부동산투자회사	'26.01.16	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
주식회사 코람코가치투자강남위탁관리자 부동산투자회사	'26.01.16	코람코자산신탁	서울 서초구 소재 오피스
(주)부천대장대한대토제1호위탁관리 부동산투자회사	'26.01.19	대한토지신탁	경기 부천시 소재 근린생활시설
주식회사제물포역도심복합사업위탁관리 부동산투자회사	'26.01.26	인천도시공사	경기 인천시 소재 임대주택
에이치엘성수프로젝트위탁관리 부동산투자회사 주식회사	'26.01.26	HL리츠운용	서울 성동구 소재 오피스
주식회사에이치엘제7호성수프로젝트위탁관리 부동산투자회사	'26.02.10	HL리츠운용	서울 성동구 소재 오피스
주식회사 케이원제32호위탁관리 부동산투자회사	'26.02.23	한국토지신탁	서울 강남구 소재 오피스
주식회사코람코가치투자송래위탁관리 부동산투자회사	'26.02.25	코람코자산신탁	서울 중구 소재 오피스
주식회사대신울산제3호위탁관리 부동산투자회사	'26.03.09	대신자산신탁	울산 남구 소재 임대주택
주식회사 에이치엘제4호위탁관리 부동산투자회사	'26.03.09	HL리츠운용	서울 송파구 소재 임대주택
하나하우징개봉위탁관리 부동산투자회사	'26.03.12	하나대체투자자산운용	서울 구로구 소재 임대주택
주식회사계룡케이비고양제7호위탁관리 부동산투자회사	'26.03.24	KB부동산신탁	경기 고양시 소재 임대주택

부동산펀드 설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 부동산 유형
코람코어반호텔일반사모부동산투자회사제1호(운용)	'26.01.26	코람코자산운용	서울 중구 소재 호텔
캡스톤코어플랫폼일반사모부동산모투자신탁 제1-1호(전문)	'26.01.29	캡스톤자산운용	인천 중구 소재 물류센터
스마일게이트 고양 시데이터센터 일반 사모 부동산투자신탁 1호(전문)	'26.02.13	스마일게이트자산운용	경기 고양시 소재 데이터센터
코람코에스씨물류부동산제161의3호 모투자유한회사	'26.02.23	코람코자산운용	경기 이천시 소재 물류센터
퍼시픽제88호일반사모부동산투자신탁	'26.02.25	퍼시픽자산운용	서울 강남구 소재 오피스
스타로드일반사모부동산제13호투자회사	'26.03.05	스타로드자산운용	서울 강남구 소재 오피스
엔디엠일반사모부동산모투자회사1호	'26.03.18	MDM자산운용	서울 중구 소재 오피스
현대하임시니어하우징일반사모부동산투자신탁제1호	'26.03.25	현대하임자산운용	서울 양천구 소재 문화시설

※ 조사기간 : 2026.01.01 ~ 2026.3.31

04

임차인 이동 예정 사례

권역	빌딩명	소재지	임차사	임차면적(평)
CBD	그랜드센트럴	중구 남대문로5가	엔카	1,900
GBD	아남타워	강남구 역삼동	뷰티셀렉션	1,200
YBD	Three IFC	영등포구 여의도동	한국무역보험공사	2,000
Others	르웨스트시티 C동	강서구 마곡동	대명소노, 티웨이항공	15,000

05

주요 신축 오피스

권역	빌딩명	법정구	법정동	연면적(평)
GBD	아이퀘스트 강남사옥	강남구	역삼동	1,400
Others	에이엠플러스	성동구	성수동2가	9,000
	S1274	성동구	성수동1가	1,800
	베이스 성수	성동구	성수동2가	5,100

관리빌딩 및 임대안내

주요 빌딩관리 현황 및 주요빌딩 임대안내

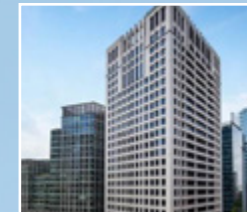
01 빌딩관리 현황



KDB생명타워
(동자동 / 82,116㎡)



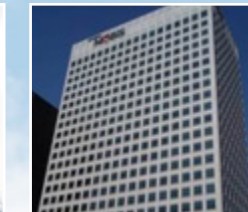
더피나클강남
(역삼동 / 44,443㎡)



퍼시픽타워
(서소문동 / 59,500㎡)



신한타워
(을지로2가 / 30,833㎡)



SI Tower
(역삼동 / 66,202㎡)



위믹스타워
(분당 / 23,414㎡)



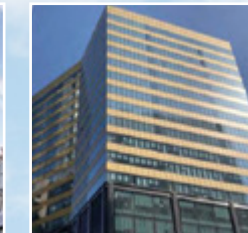
스테이트타워 남산
(회현동 / 66,799㎡)



씨드큐브창동
(창동 / 73,949㎡)



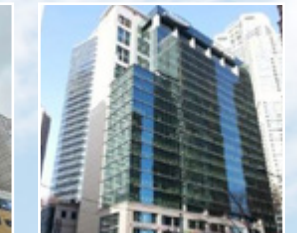
SK증권빌딩
(여의도동 / 47,362㎡)



타임워크명동
(명동1가 / 37,327㎡)



AK타워
(회현동 / 60,522㎡)



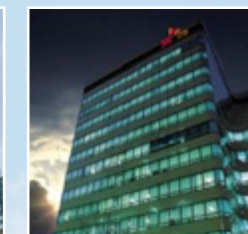
린스퀘어
(도곡동 / 41,439㎡)



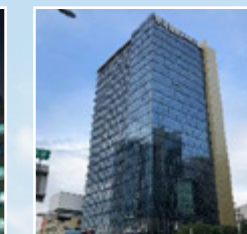
더익스체인지서울
(무교동 / 31,020㎡)



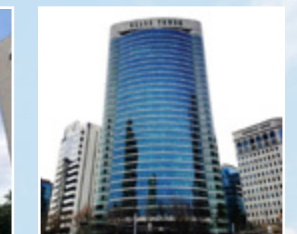
Central Place
(종림동 / 34,125㎡)



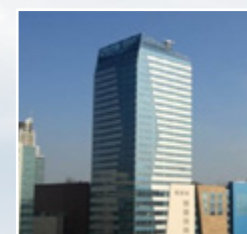
SK건설빌딩
(관훈동 / 33,409㎡)



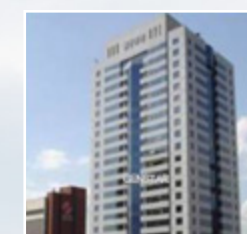
그레이트 승례
(남대문로5가 / 42,322㎡)



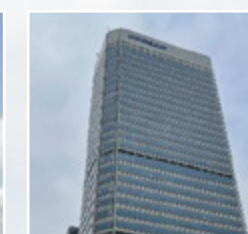
글라스타워
(대치동 / 37,150㎡)



G.Square
(경기 안양 / 238,248㎡)



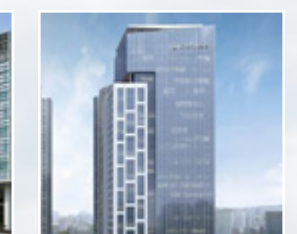
대구삼성생명빌딩
(대구 / 88,117㎡)



두산타워
(을지로6가 / 122,587㎡)



오토웨이타워
(대치동 / 47,635㎡)



디에트르동탄
(경기 화성 / 77,633㎡)

02

주요빌딩 임대안내 (단위 : 3.3 m, 원/3.3m)

| 센트럴플레이스 |

주 소 서울시 중구 서소문로 50
 위 치 2, 5호선 충정로역 도보 1분
 연면적 34,066㎡ 전용률 49.37%
 준공일 2010년 규모 17F / B6
 기준층 전용 964㎡ E/L 총 7대
 주 차 무료 : 1대 / 78㎡
 유료 : 월15만원 / 대(VAT별도) 담당 LM팀
 임대료 아래참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
9F	126.39	254.33	즉시	930,000 / 93,000 / 42,000
7F	155.13	313.62		

| 광화문 G타워 |

주 소 서울시 중로구 삼봉로 71
 위 치 1호선 종각역, 5호선 광화문역 도보 5분
 연면적 34,747㎡ 전용률 55.19%
 준공일 2015년 규모 18F / B5
 기준층 전용 1,319㎡ E/L 총 8대
 주 차 무료 : 1대 / 331㎡
 유료 : 월25만원 / 대 담당 LM팀
 임대료 기준층 1,330,000 / 133,000 / 49,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	246.87	447.3	협의	1,330,000 / 133,000 / 49,000
5F	90.96	164.83	즉시	
4F	398.9	722.78	협의	

*3F 병의원 협의 가능

| 대릉서초타워 |

주 소 서울시 서초구 강남대로 327
 위 치 2호선 강남역 도보 5분
 연면적 27,641㎡ 전용률 54.55%
 준공일 1994년 규모 20F / B7
 기준층 전용 693㎡ E/L 총 6대
 주 차 무료 : 1대 / 165㎡
 유료 : 월13만원 / 대 담당 LM팀
 임대료 기준층 1,100,000 / 110,000 / 40,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	209.49	384.02	2026년 6월	1,100,000 / 110,000 / 40,000
10F	209.49	384.02	즉시	
6F	120.17	220.29		

| 씨드큐브 창동 |

주 소 서울특별시 도봉구 마들로13길 61
 위 치 1,4호선 창동역 도보 2분
 연면적 143,533㎡ 전용률 45.35%
 준공일 2023년 규모 49F / B7
 기준층 전용 1,048㎡ E/L 총 20대
 주 차 무료 : 1대 / 165㎡
 유료 : 월 13만원 / 대 (VAT별도) 담당 LM팀
 임대료 아래 참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
15F	27.64	63.07	즉시	580,000 / 58,000 / 15,000
14F	184.99	422.16		
9F	27.53	62.82		
8F	55.82	127.39		

*임대료, 상세 면적 호실별 상이 / 관리비 : 전액 실비

| HSBC빌딩 |

주 소 서울특별시 중구 철매로 37
 위 치 1, 4호선 서울역 도보 6분
 연면적 37,708㎡ 전용률 48.23%
 준공일 1992년 규모 20F / B6
 기준층 전용 1,031㎡ E/L 총 7대
 주 차 무료 : 협의
 유료 : 협의 담당 LM팀
 임대료 기준층 1,000,000 / 100,000 / 45,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
20F	42.37	87.85	즉시	1,000,000 / 100,000 / 45,000
11F	205.41	425.93		
10F	50.27	104.23		
10F	142.38	295.24		

| 마곡 케이스퀘어 Tower2(C) |

주 소 서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7
 위 치 5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결
 연면적 37,127㎡ 전용률 50.39%
 준공일 2024년 규모 12F / B7
 기준층 전용 1,653㎡ E/L 총 41대
 주 차 무료 : 협의
 유료 : 협의 담당 LM팀
 임대료 기준층 990,000 / 99,000 / 45,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	437.77	889.44	즉시	990,000 / 99,000 / 45,000
4~11F	@500.67	@1,004.73		
3F	495.42	995.19		
2F	369.48	777.6		

| 아남타워 |

주 소 서울시 강남구 테헤란로 311
 위 치 2호선, 분당선 선릉역 도보 5분
 연면적 44,084㎡ 전용률 61.40%
 준공일 2000년 규모 20F / B6
 기준층 전용 1,253㎡ E/L 총 7대
 주 차 무료 : 1대 / 165㎡
 유료 : 월10만원 / 대 (VAT별도) 담당 LM팀
 임대료 아래 참조

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
6F	396.74	646.04	2026년 6월	1,650,000 / 165,000 / 44,000
2F	248.23	443.77	즉시	1,400,000 / 140,000 / 44,000

| SIMPAC(심팩빌딩) |

주 소 서울시 영등포구 국제금융로 52
 위 치 5, 9호선 여의도역 도보 6분
 연면적 22,748㎡ 전용률 54.25%
 준공일 1987년 규모 16F / B4
 기준층 전용 738㎡ E/L 총 5대
 주 차 무료 : 1대 / 281㎡
 유료 : 월 12만원 / 대 담당 LM팀
 임대료 기준층 950,000 / 95,000 / 42,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11F	112.00	206.00	협의	1,130,000 / 113,000 / 50,000
4F	223.20	411.4	즉시	
3F	112.00	206.00		

| 마곡 케이스퀘어 Tower3(A) |

주 소 서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7
 위 치 5호선 마곡역 / 9호선, 공항철도 마곡나루역 연결
 연면적 37,246㎡ 전용률 50.39%
 준공일 2024년 규모 12F / B7
 기준층 전용 1,653㎡ E/L 총 41대
 주 차 무료 : 협의
 유료 : 협의 담당 LM팀
 임대료 기준층 990,000 / 99,000 / 45,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
12F	417.65	851.95	즉시	990,000 / 99,000 / 45,000
7~11F	@500.67	@1,003.94		
6F	136.93	290.21		

| 과천 스마트케이 A동 |

주 소 경기도 과천시 과천대로7길 20
 위 치 4호선 과천시식정보타운역(假) 도보 3분
 연면적 134,397㎡ 전용률 52.92%
 준공일 2022년 규모 15F / B4
 기준층 전용 2,612㎡ E/L 총 16대
 주 차 무료 : 협의
 유료 : 협의 담당 LM팀
 임대료 기준층 600,000 / 60,000 / 15,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
13F	790.00	1,493.00	즉시	600,000 / 60,000 / 15,000
11F	510.00	964.00		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업

| 파크리버스퀘어 |

주 소 성남시 분당구 톨마로 173
 위 치 신분당-수인분당선 미금역 차량 5분
 연면적 17,240㎡ 전용률 48.80%
 준공일 2021년 10월 규모 21F / B4
 기준층 전용 421㎡ E/L 총 3대
 주 차 무료 : 3대 / 총
 유료 : 월 8만원 / 대 (VAT별도) 담당 LM팀
 임대료 기준층 620,000 / 62,000 / 28,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
11~13F	@127.25	@260.77	즉시	620,000 / 62,000 / 28,000
3~9F	@127.25	@260.77		

| SW TOWER (과천 펜타원 C동) |

주 소 경기도 과천시 과천대로12길 117
 위 치 4호선 정부과천청사역, 인덕원역 차량 5분
 연면적 18,450㎡ 전용률 37.44%
 준공일 2024년 규모 15F / B5
 기준층 전용 473㎡ E/L 총 5대
 주 차 무료 : 6대 / 총
 유료 : 월 8만원 / 대 (VAT별도) 담당 LM팀
 임대료 기준층 600,000 / 60,000 / 10,000

구분	전용면적	임대면적	입주가능	임대료
5F	143.44	383.13	즉시	600,000 / 60,000 / 10,000
4F	143.44	383.13		

*유치 가능 업종 : 지식기반 관련업



주요 사업분야



대표이사	최진원 02_2003_8121		
R&C	본부장 이창익 02_3775_7230	자산전략	본부장 이승철 02_2003_8155
리서치	사업부장 김규진 02_3775_7252	중소형 매입매각	팀장 박형순 02_3775_7212
컨설팅	팀장 이의준 02_3775_7295	VA & 물리실사	팀장 김영규 02_3775_7366
물류사업	본부장 노종수 02_3775_7334	임대차 컨설팅	본부장 장한덕 02_3775_7220
임대차/매입매각	사업부장 남건우 02_3775_7264	자산관리	본부장 정상구 02_3775_7312
부동산 자산 관리	사업부장 박영철 02_3775_7322		본부장 남상현 02_2003_8124
Capital Market	본부장 윤성준 02_3775_7227	리테일	팀장 김용남 02_3775_7232



대표 노창희 02_2344_1155

*본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

부동산 관리규모 | 전체 434동, 6,452,351㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산연구소 김규진 센터장 02_3775_7252 | 정유선 02_3775_7261 | 배지윤 02_3775_7271
 장문경 02_3775_7236 | 강범수 02_2003_8028 | 송영선 02_2003_8187

*본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.