



NEWMARK

2026 한국 오피스 투자시장 : 트렌드 & 전망

1Q26

Key Takeaways

2025년 한국 오피스 투자시장은 금리 인하 기조와 자금조달 여건 개선을 배경으로 사상 최대 거래규모를 기록하며 회복 국면에 본격 진입했으며, 프라임·코어 자산을 중심으로 거래 모멘텀이 뚜렷하게 강화됐다. 이러한 흐름을 바탕으로 2026년에는 코어 자산 중심의 안정적인 거래가 지속되는 가운데, 세어딜 확대 등 자본 효율성을 고려한 거래 구조 변화가 이어질 전망이다.



Interest rate: 2.5%

기준금리 안정화



Investment Volume: 22.9조

투자 거래규모 증가



Average transaction prices (↑YoY)

매매단가 상승



Cap Rate: 3.5~3.9%

캡레이트 안정화

Korea Office Capital Market Major Trends & Outlook



사상 최대 거래 규모를 기반으로 한 회복세의 확장

- 2025년 한국 오피스 투자시장은 총거래규모 22.9조 원을 기록하며 역대 최고치를 경신했다.
- CBD의 시그니처타워·페럼타워·센터포인트광화문, GBD의 강남N타워·BNK오피스·SI타워 등 핵심 프라임 자산이 연달아 클로징되며 거래 모멘텀이 크게 강화되었다.
- 2026년에도 금리 안정화와 함께 회복세의 흐름은 지속될 전망이다.



금리 안정과 조달여건 개선에 따른 자산가치 회복

- 2025년 선순위 담보대출금리는 4% 내외에서 안정세를 보였고, 프라임 초기수익률은 3%대 후반에서 유지되었다.
- 이 과정에서 서울 오피스 매매단가는 평당 3,142만 원으로 전년 대비 약 8% 반등했다.
- 2026년에는 금리 동결 기조와 안정적 조달 환경이 지속되면서 완만한 가격 복원 흐름이 이어질 전망이다.



코어 오피스 중심의 플라이트 투 퀄리티 자산 선호 심화

- 2025년 거래는 CBD·GBD 프라임 오피스를 중심으로 집중되며 코어 자산이 시장의 기준점 역할을 재확인했다.
- 임대 안정성과 유동성이 검증된 자산에 자본이 우선 배분되며 프라임-비프라임 간 양극화가 더욱 뚜렷해졌다.
- 이러한 “플라이트 투 퀄리티” 현상은 불확실성 완화 국면에서 나타나는 전형적인 투자 패턴으로, 2026년에도 지속될 가능성이 높다.



성수·마곡·상암 DMC·판교로 확장되는 비전통 오피스 권역의 본격 부상

- 2025년은 전통적 3대 권역(CBD·GBD·YBD)을 넘어 투자 범위가 비전통 권역으로 본격 확산된 해였다.
- 대표적으로 약 1조 9,000억 원으로 단일 자산 기준 최대 거래 금액을 기록한 판교 테크윈 빌딩을 비롯해, 상암 DMC 타워, 구로 G밸리 플라자, 누디트 서울숲, 팩토리얼 성수 등 주요 자산 거래가 3대 핵심 권역 외 지역에서 이루어졌다.
- 2026년에는 이러한 권역 확장 흐름이 일시적 현상이 아닌, 투자 지형의 구조적 재편으로 고착화될 가능성이 높다.

Korea Office Capital Market Major Trends & Outlook



세어딜의 확대와 주요 프라임 자산 거래 구조의 변화

- 2025년 오피스 투자시장에서 세어딜은 대안적 방식이 아닌 핵심 거래 구조로 자리 잡았다.
- AP타워, 시그니처타워, 삼성동빌딩, 센터포인트 광화문 등 주요 프라임 자산에서 지분 매각 형태의 거래가 확산되며 활용도가 뚜렷하게 증가했다.
- 세어딜은 취득세 절감, 거래 속도 단축, 자본 효율성 제고 등 장점이 뚜렷해, 2026년에도 프라임 시장에서 주요 거래 구조로 자리 잡을 전망이다.



조달 환경의 부분적 완화에도 불구하고 지속되는 리스크 심사

- 금리는 미국·한국 모두 인하 사이클에 진입했지만, 금융기관의 리스크 심사는 여전히 보수적이다.
- 선순위 대출금리는 3% 후반~4% 수준으로 내려왔으나, PF 대출금리는 5% 중반~6% 초반으로 큰 폭의 하락은 나타나지 않았다.
- 2026년에도 투자·개발형 딜의 조달환경 개선은 제한적일 것으로 예상된다.



대기업 계열 SI의 적극적 참여로 실사용 기반 수요 확대

- 2025년에는 국내 대기업 계열 SI(Strategic Investor)의 시장 참여가 확대되며, 실사용 기반 수요가 오피스 시장 안정성을 실질적으로 뒷받침한 해로 평가된다.
- CJ는 CJ제일제당센터를 직접 인수해 중장기 사옥 전략을 강화했고, 빗썸은 강남 N타워를 매입하며 디지털 금융기업의 공간 수요 확대를 반영했다. 또한 카카오는 판교 알파돔 테크윈 자산에 참여했다.
- 공급 확대 국면 속에서 SI 참여 여부는 딜 클로징의 핵심 변수로 부상했으며, 수표 원엑스와 강남 싸이칸타워 사례처럼 실사용 수요 결합 여부가 거래 성패를 좌우하고 있다.



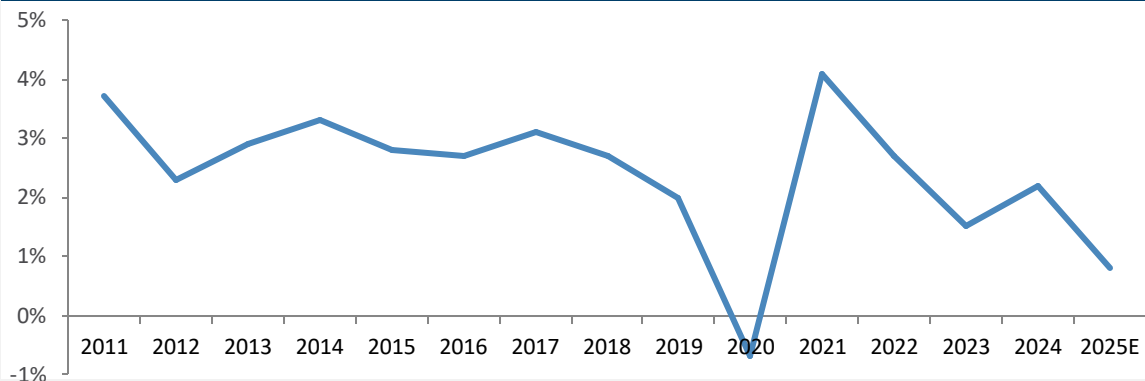
국내·글로벌 자본 복귀와 SI 참여 확대에 따른 오피스 투자 구조의 재편

- 2025년 한국 오피스 투자시장은 연기금·공제회·보험사·리츠 등 국내 기관의 복귀와 글로벌 투자자, 대기업 SI의 참여가 맞물리며 수요 구조가 다층화되는 전환점을 맞았다.
- 2026년에는 을지트윈타워·서울스퀘어·남산그린빌딩·이마트타워 등 도심 주요 프라임 자산의 순차적 매각과 강남·여의도 핵심 자산 거래를 중심으로, 완만한 가격 상승과 안정적인 거래 흐름이 이어질 가능성이 높다.
- 세어딜 확대와 SI 참여 증가는 시장 유동성과 안정성을 동시에 강화하며, 성수·마곡·상암 DMC·판교 등 비전통 권역으로 확산된 투자 흐름 역시 단기 회복을 넘어 중장기적 안정 국면으로 구조화될 전망이다.

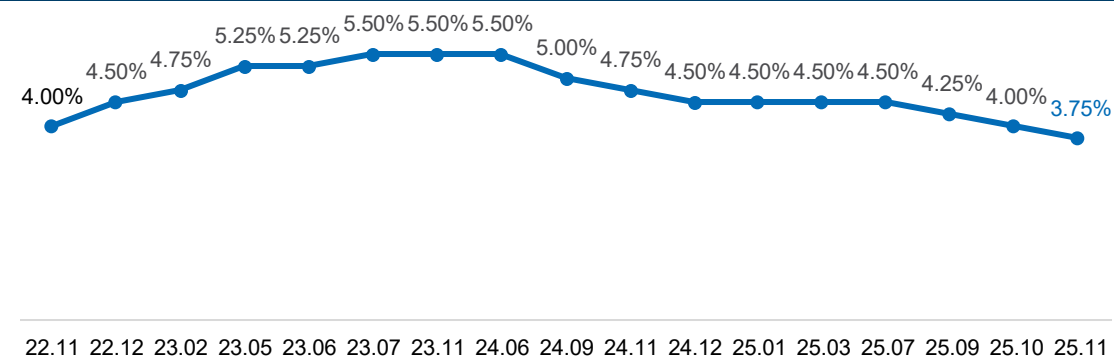
기준금리 인하로 안정화 국면 진입, 그러나 금융 여건은 여전히 제약적

미국 정책금리는 약 3.75% 수준까지 완화되었으며, 한국은 기준금리 2.50%를 유지하면서 전반적인 시장금리 안정화에 기여하고 있다. 국내 은행의 평균 대출금리는 4%대 초반까지 하락했으나, 엄격한 대출 심사 기준과 안정적인 신용 스프레드가 유지되면서 실제 조달 여건의 의미 있는 완화는 제한적인 상황이다. 프라임 오피스 자산의 선순위 담보대출금리는 3.8~4.0% 수준에서 안정세를 보이는 반면, 오피스 개발 PF 대출금리는 5% 중반~6% 초반 수준을 유지하며 리스크 프리미엄이 여전히 반영되고 있다.

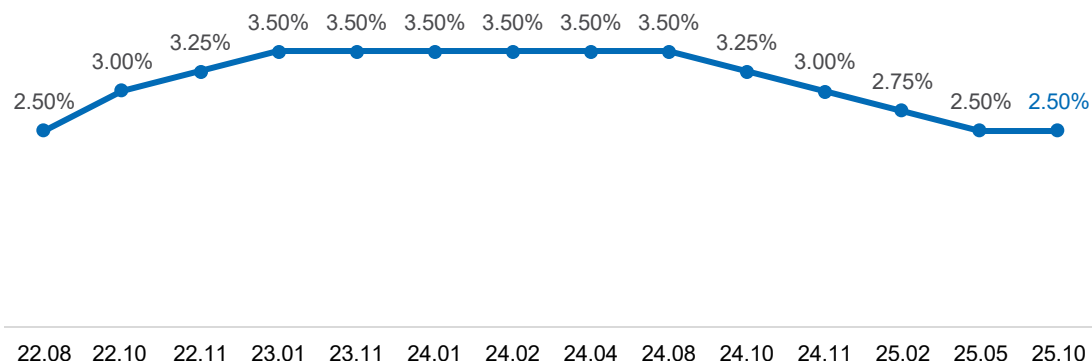
Real GDP Growth Rate



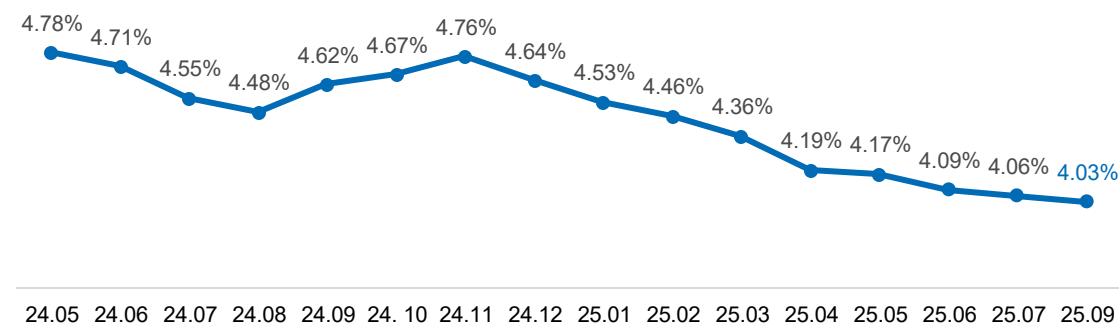
Fed Funds Rate



Base rate

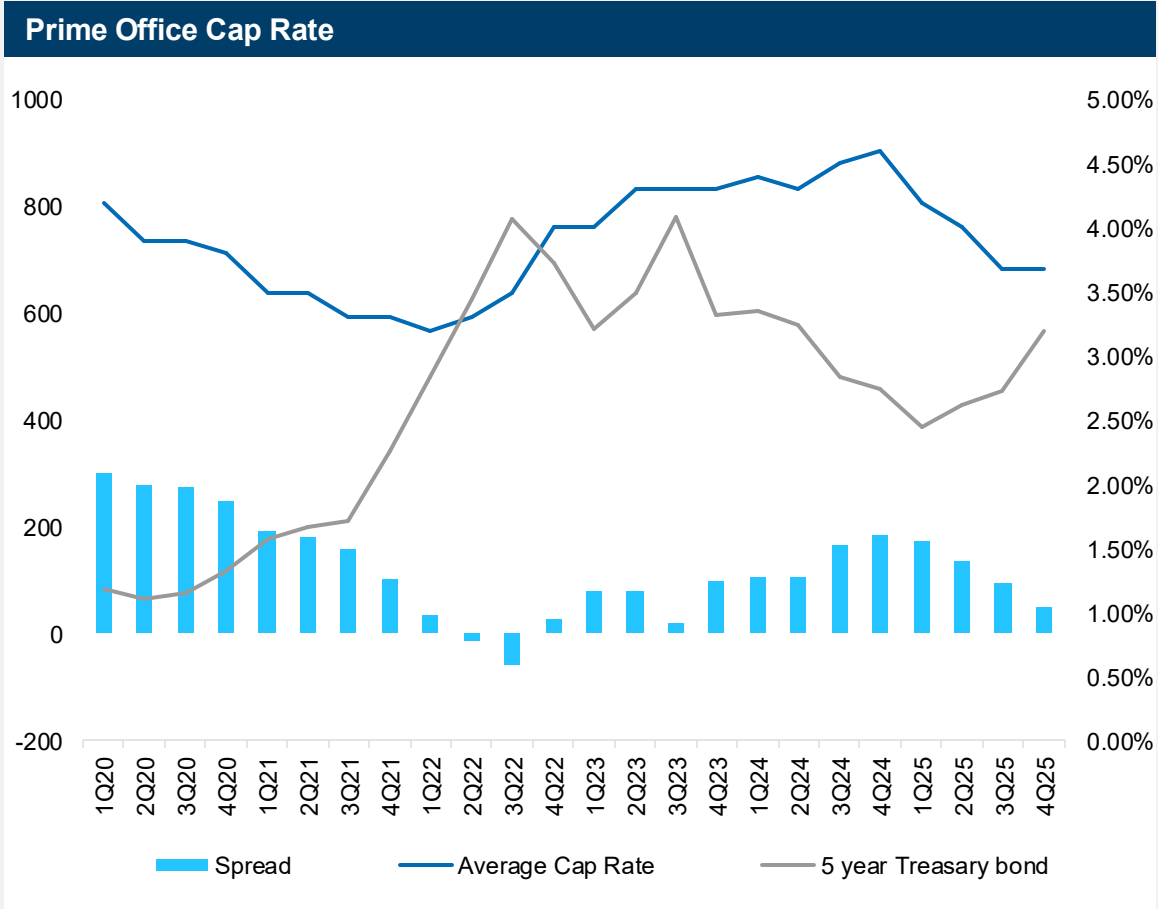
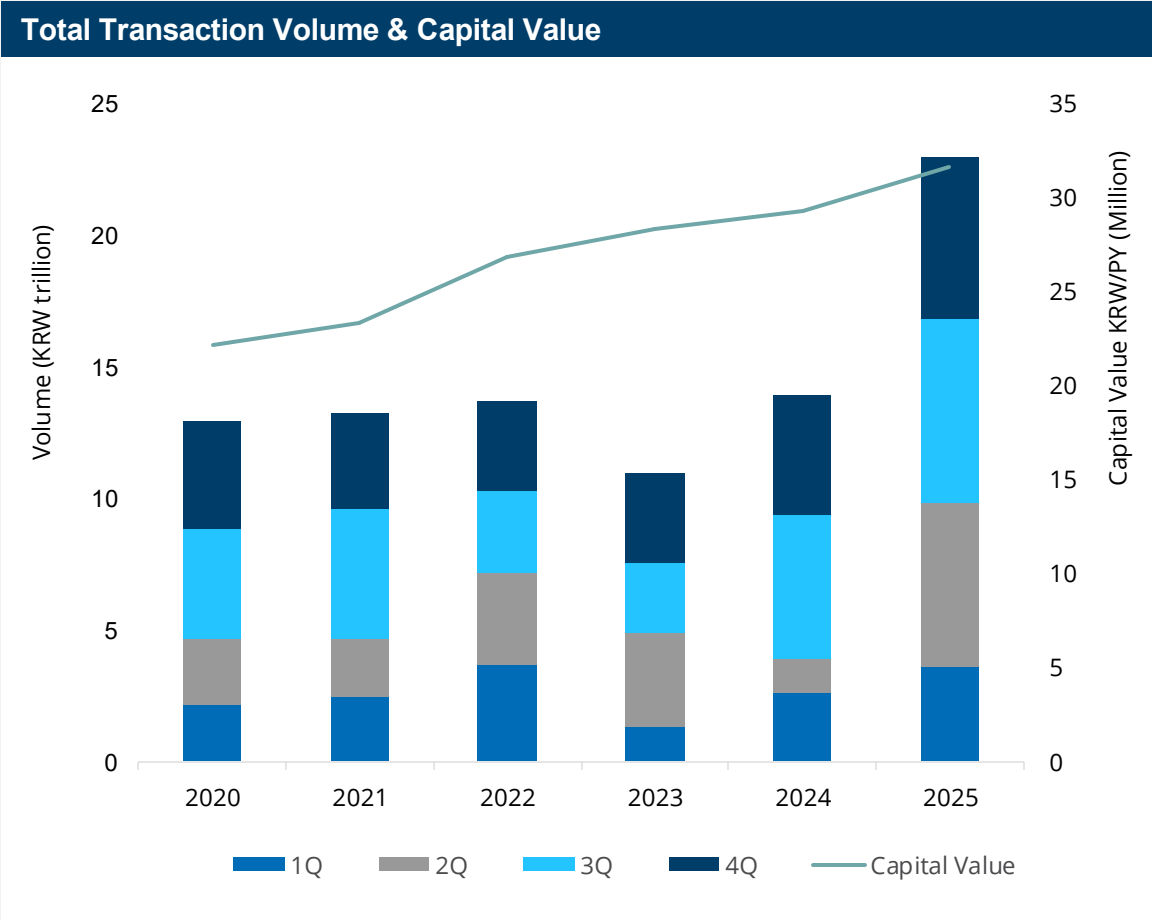


The Bank of Korea Bank Lending Rate



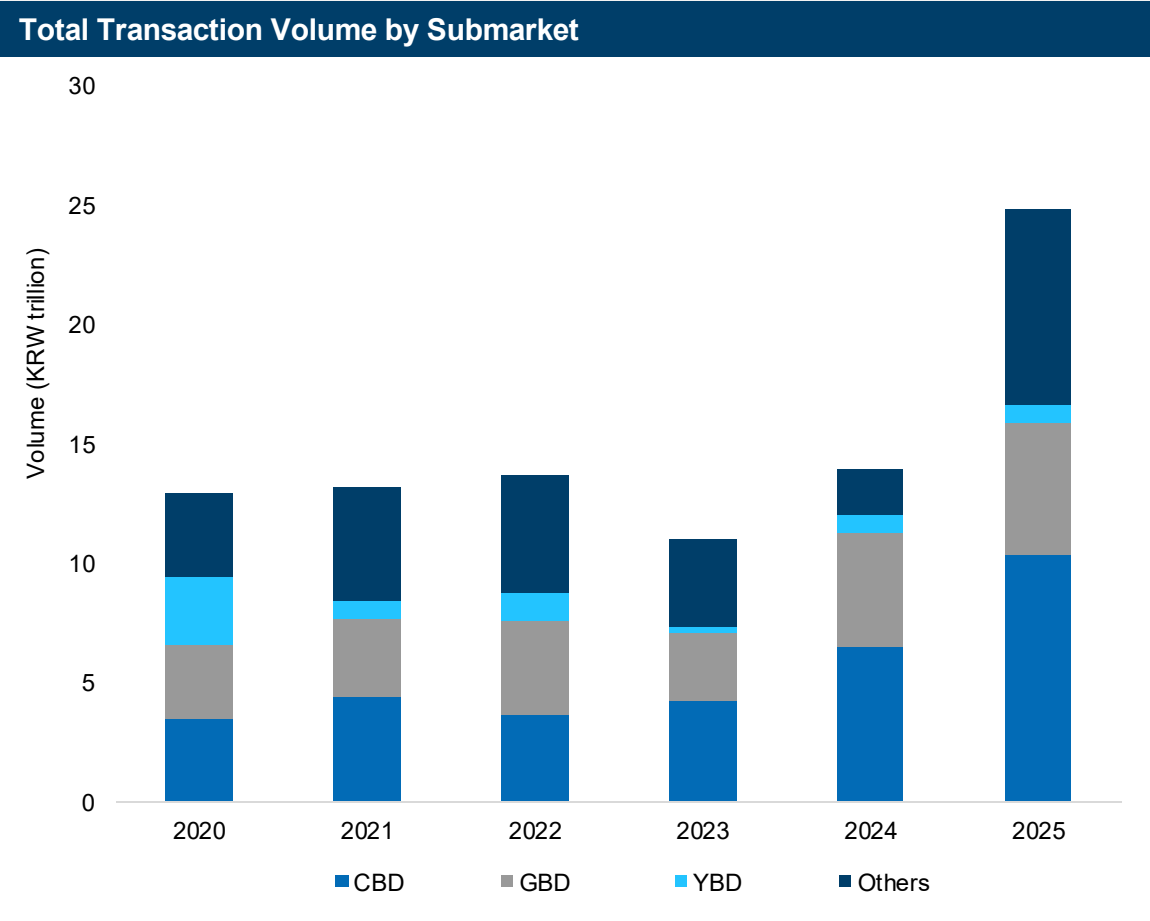
2025년 서울 오피스 투자 시장, 역대 최대 규모 달성

2025년 서울 오피스 시장은 총거래규모 22.9조 원으로 역대 최고치를 기록하며 거래 확대와 가격 회복이 동시에 나타났다. 매매단가는 평당 3,164만 원으로 전년 대비 약 8% 상승했으며, 금리 안정과 기관투자자 복귀에 힘입어 우량 코어 자산의 Cap Rate는 4% 초반~4.5% 수준에서 안정세를 유지했다.



기업 SI 수요 확대에 힘입어 거래 회복세가 핵심 권역을 넘어 확산

2025년 가장 두드러진 변화는 거래 회복세가 기존 핵심 권역(CBD, GBD, YBD)을 넘어 비핵심 권역으로 확대되었다는 점이다. 핵심 권역 내 프라임 자산뿐만 아니라 분당·판교, 성수·서울숲, 마곡, 상암 DMC 등에서도 강한 거래 모멘텀이 관측되었다. 또한 국내 기업 전략적 투자자(SI)의 참여 확대는 자가사용 목적의 수요를 통해 시장 안정성을 한층 강화하였다.



2024 – 2025 Top Buyers		
Buyer	# Props	Acq (KRW billion)
한국투자금융지주	5	4,282
삼성증권	2	3,282
NH 프라임 리츠	2	2,773
NH 투자증권	6	2,690
하나 금융그룹	4	2,625
KB 금융그룹	4	2,203
코람코	5	2,176
이지스	5	2,119
한국교직원공제회 (KTCU)	3	2,088
카카오	1	1,982
경찰공제회 (POBA)	4	1,936

Major Office Transactions TOP 10 (2025)

2025년 오피스 투자시장은 판교 테크원 타워(약 1조 9,800억 원) 거래를 필두로, 대기업 SI가 참여한 초대형 딜을 중심으로 시장 회복과 투자 구조 변화가 동시에 확인된 한 해였다. 2026년 한국 오피스 투자시장은 2025년의 회복 흐름을 바탕으로 코어 오피스 중심의 안정적인 수요가 지속될 전망이다. CBD에서는 대형 프라임 자산 매물이 집중되며 거래 향방이 주목되고, GBD는 사옥 수요를 보유한 SI 중심의 관심이 이어질 것으로 보인다. YBD 역시 용적률 완화 기대 속에서 투자자 관심이 점진적으로 확대될 전망이다.

오피스	위치	연면적 (SQM)	거래금액 (십억원)	매도자	매수자
판교 테크원 타워	Pangyo	197,232	1,982	미래에셋자산운용 JV GIC	한국투자리얼에셋운용 JV 카카오뱅크
시그니처 타워	CBD	99,989	1,346	이지스자산운용	KB자산운용 JV 금호석유화학
SI 타워	GBD	66,200	897	KB자산운용	이지스자산운용
타워 730	Other	80,671	870	현대인베스트먼트	벤티탈그린오크
스케일 타워	GBD	49,398	763	타이거대체투자운용	현대자동차그룹
강남 N 타워	GBD	51,125	680	KB부동산신탁	빗썸코리아
KDB생명타워	CBD	82,114	674	KB자산운용	CJ올리브영
대신 343	CBD	53,368	660	대신증권	대신밸류리츠
CJ제일제당 빌딩	CBD	80,383	658	이지스자산운용	CJ제일제당
페럼 타워	CBD	55,693	645	삼성생명	동국제강

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

John Pritchard
Managing Director
Country Head
john.pritchard@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.