



NEWMARK

4Q25 한국 오피스 임대차 시장: 트렌드 & 전망

4Q25



NMRK.COM

Key Takeaways

2025년 4분기 일부 권역에서 음(-)의 순흡수율이 관찰되었으나, 이는 전반적인 임차 수요 약화를 의미하지는 않는다. 기업 이동은 비용 절감을 위해 시장을 이탈하는 현상이라기보다는, 비용 효율성과 오피스 퀄리티 개선을 동시에 추구하는 전략적 재배치로 해석된다.

2026년 서울 오피스 시장에서는 이러한 ‘플라이트 투 퀄리티(Flight to Quality)’ 흐름이 더욱 강화될 것으로 전망된다.



Vacancy: 3.8% (↑ QoQ)

전분기 대비 공실상승



Absorption: -67,627 sqm (↓ QoQ)

마이너스 흡수율 기록 및 수요 감소



Rent: 5.7% YoY

지속적인 상승세



New Supply: +0 sqm

4분기 공급감소

Korea Office Market Major Trends



재건축·리모델링과 재배치 흐름

- 2025년에는 주요 기업의 본사 이전, 사옥 재건축, 조직 재편이 동시에 진행되며 여러 권역에서 기업 이동이 관찰되었다. 그러나 이러한 움직임은 수요 축소라기보다, 건물 품질·입지·브랜드 가치를 기준으로 보다 적합한 공간으로 재배치하는 흐름으로 해석된다.
- 특히 광화문 - 시청을 중심으로 한 CBD 코어는 리모델링과 개발 이슈가 집중된 상황에서도 낮은 공실률을 유지하며, 서울의 핵심 행정·금융 클러스터로서 견조한 입차 수요를 재확인했다.
- 그랑서울은 리모델링을 통해 '스타필드 에비뉴'를 오픈했으며, SFC와 SC제일은행 본점 또한 리모델링을 앞두고 있다. 이와 함께 소공 1·2·3지구에서도 47년 만의 대규모 리모델링이 추진되면서, CBD 내 공간 재편이 본격화되고 있다.



품질 중심 선택 강화 (ESG·신축 선호)

- 2025년에는 신축 및 리모델링 오피스에 대한 선호가 더욱 강화되었으며, ESG 인증, 실내 환경, 협업 공간 등 직원 경험을 중시하는 기업 수요가 빠르게 확대되었다.
- 하이브리드 근무 확산과 업무 방식 변화가 맞물리며 공간 재구성에 대한 니즈가 증가했고, 이에 따라 고품질 오피스는 꾸준한 테넌트 문의를 확보하며 매우 낮은 공실률을 유지했다.
- 이러한 환경 속에서 프라임급 자산은 임대료가 안정적으로 유지되었고, 품질 업그레이드를 완료한 리모델링 자산은 구축 빌딩 대비 경쟁 우위를 더욱 강화하는 흐름을 보였다.



권역 확장의 본격화 (성수·마곡·판교)

- 2025년에는 기존 핵심 권역(CBD·GBD·YBD)을 넘어 성수, 마곡, 상암 DMC, 판교 등 비전통 오피스 권역으로 수요가 본격적으로 확산되며, 이머징 권역의 성장세가 두드러졌다.
- 이러한 확산은 게임, OTT 플랫폼, IP 기반 미디어를 포함한 디지털 콘텐츠 산업을 비롯해 바이오, 미디어, ICT 등 산업 구조 변화와 맞물려 오피스 공간 수요의 재배치를 가속화하고 있으며, 이러한 흐름은 2026년에도 지속될 것으로 전망된다.
- 특히 마곡 원그로브는 초기 우려와 달리 임대가 순조롭게 진행되며, 비용 효율성과 신축 오피스 환경을 동시에 확보하려는 임차인에게 현실적인 대안으로 자리 잡았다. 이에 따라 성수·판교와 함께 신흥 오피스 권역의 핵심 축으로 부상하고 있다.



2026년 양극화 심화

- 2026년에는 G1서울, 르네스퀘어, 이율타워 등 주요 신축 오피스 공급이 집중되면서, 프라임급 신축 자산과 구축 빌딩 간 수요 및 경쟁력 격차가 더욱 확대될 전망이다.
- 특히 G1서울은 선임차 활동과 매각 작업이 동시에 진행되고 있어, 해당 자산의 임대 및 매각 속도가 2026년 도심 오피스 시장의 핵심 바로미터로 작용할 가능성이 높다.
- 반면 리모델링이 어려운 구축 빌딩은 경쟁력 약화로 공실 장기화 리스크가 확대될 것으로 보이며, 본격적인 초과공급 국면은 2028년 이후로 예상된다.

4Q Market Review & Outlook



CBD - 대기업 계열사 이전으로 공실 확대, 2026년까지 변동성 지속

- 2025년 4분기 CBD는 DL그룹과 SK 계열사의 연쇄적인 이전으로 공실이 빠르게 확대되며, 공실률이 5.6%까지 상승했다. 디타워 돈의문의 DL그룹 이전(약 10개 층)과 그랑서울 타워 1에서의 SK 계열사 이탈은 개별 자산에 그치지 않고, T타워와 연세재단빌딩 등 인접 자산으로 확산되며 권역 전반의 단기 변동성을 확대시키고 있다.
- 공급 측면에서는 공사비 상승의 영향으로 신규 빌딩의 임대료가 상승하고 있으며, 이에 따라 도심 평균 임대료에도 상방 압력이 나타나고 있다.
- 2027년으로 예상되었던 대규모 공급 시점은 인허가 및 시공 지연으로 2028~2029년으로 미뤄지면서, 단기적으로는 공실 증가, 중기적으로는 임대료 상승, 장기적으로는 공급 집중이라는 구조적 변동성이 예상된다.



GBD - 사옥 선호와 제한적 공급, 단기적으로는 렌트프리 증가 기조

- 4분기 GBD 공실률은 2.2%로 소폭 상승했으나 여전히 매우 낮은 수준을 유지했으며, 삼성동 빌딩은 현대오토에버의 대규모 임차로 공실이 대부분 해소되며 안정화됐다.
- 일부 프라임 오피스에서 현대오토에버·111퍼센트 등 주요 테넌트 이동으로 단기 공실이 발생하고 있지만, 신규 공급이 제한된 구조상 공실률은 중장기적으로 낮은 수준을 유지할 전망이다.
- 프라임급 오피스는 임대료가 견조한 반면, 중·저등급 자산은 공실 확대와 함께 렌트프리 증가 등 양극화 현상이 심화되고 있다.
- 역삼동 아스터, 테헤란로 르메르디앙 부지, 서초 정보사 부지 등 대형 개발 프로젝트는 향후 GBD의 주요 공급 변수로 작용할 것으로 보이며, 사옥 수요 강화 기조도 지속될 것으로 예상된다.



YBD - 재건축·포트폴리오 조정 속에서 공실 흡수, 자가사용 중심 공급

- 2025년 4분기 여의도 공실률은 2.7%로 소폭 상승했으며, 이는 파크원 타워 2 내 유비케어·GC케어의 이전과 LG그룹 계열사의 예정된 퇴거로 단기 공실 리스크가 확대된 데 따른 것이다.
- NH농협캐피탈, 화재보험협회, 보험연구원 등 대형 임차 수요가 원센티널 등 주요 자산으로 유입되며 기존 공실이 빠르게 흡수되고 있고, 재건축과 포트폴리오 조정은 오히려 수요 창출로 이어지고 있다.
- 화재보험협회와 미래에셋증권 등 주요 기관의 재건축 및 이전에 따라 여의도 내 공간 재배치가 지속되며, 이는 권역 공실을 안정화에 기여하는 흐름이다.
- 향후 키움파이낸스스퀘어와 메리츠화재 사옥 등 대부분의 신규 공급은 자가 사용 목적에 해당해 외부 임차형 공급이 제한적일 것으로 보이며, 여의도 오피스 시장은 중장기적으로 안정적인 흐름을 유지할 전망이다.

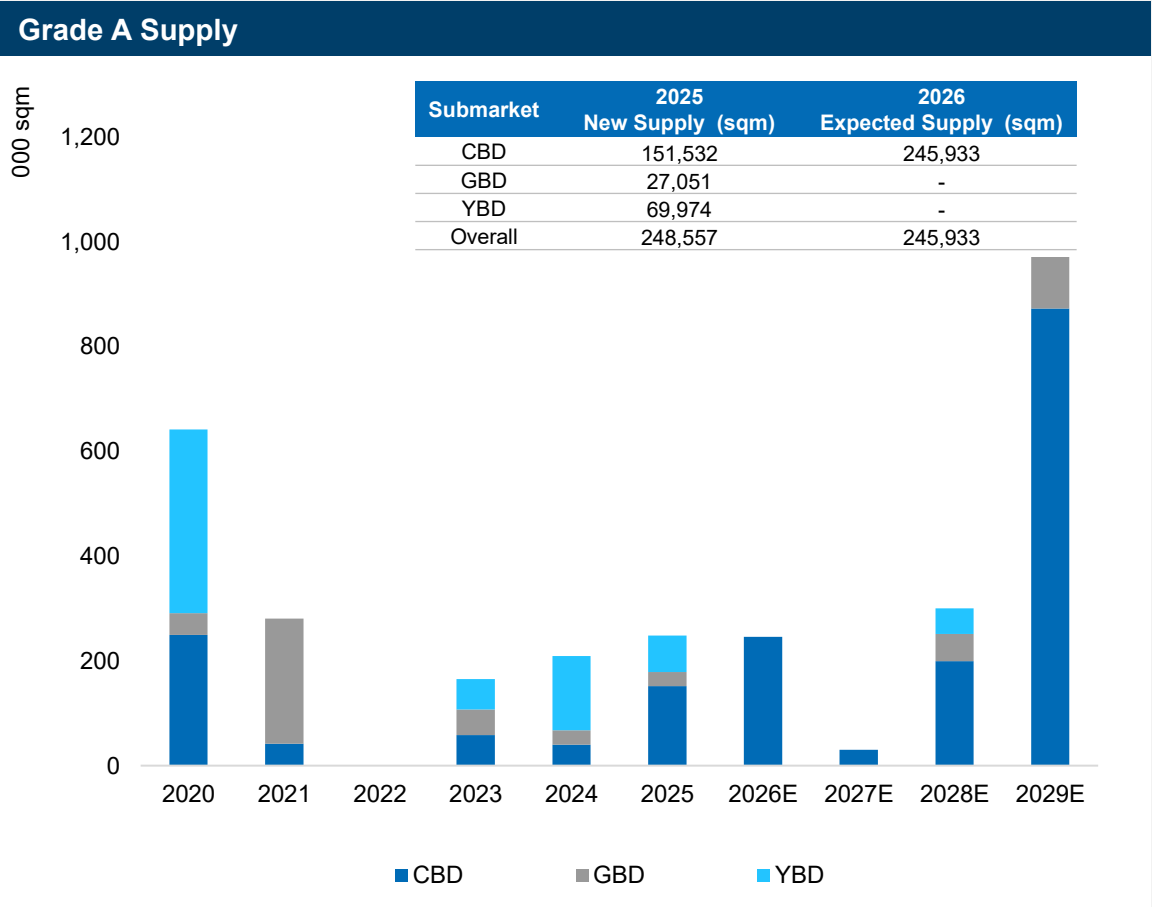
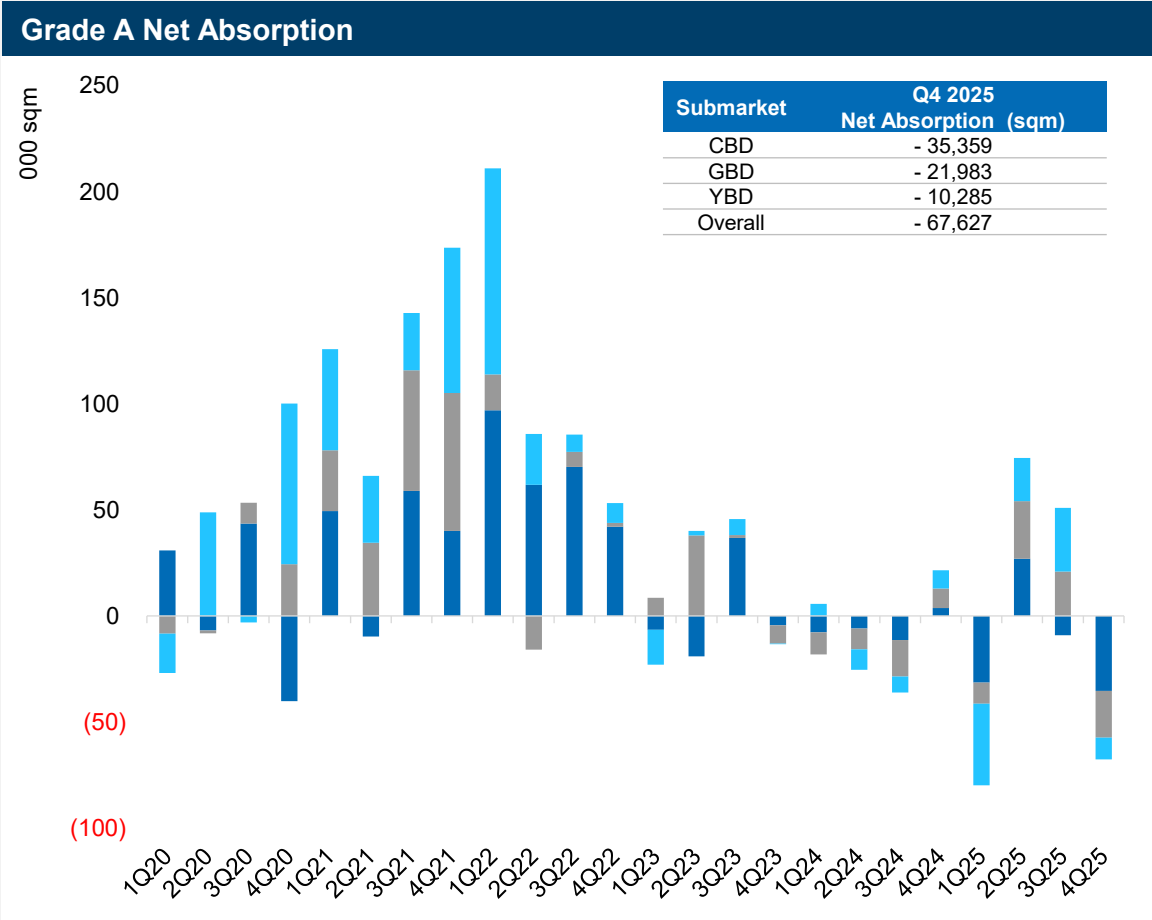


2026 서울 오피스 시장 전망

- 2025~2026년 서울 오피스 시장의 변화는 단순한 '이탈'이 아니라 고품질 오피스로의 구조적 재배치로, 프라임·코어 자산 중심의 수요는 견고하게 유지될 전망이다.
- 반면 구축 오피스는 공실 리스크가 확대되며 양극화가 더욱 심화될 가능성이 높고, 이러한 흐름은 향후 공급이 예정된 도심 오피스의 시장 선택 기준을 더욱 분명하게 만들 것으로 보인다.
- 종합적으로 이번 재편 과정은 서울 오피스 시장의 전반적인 품질을 한 단계 끌어올리는 중장기적 전환점으로 평가된다.

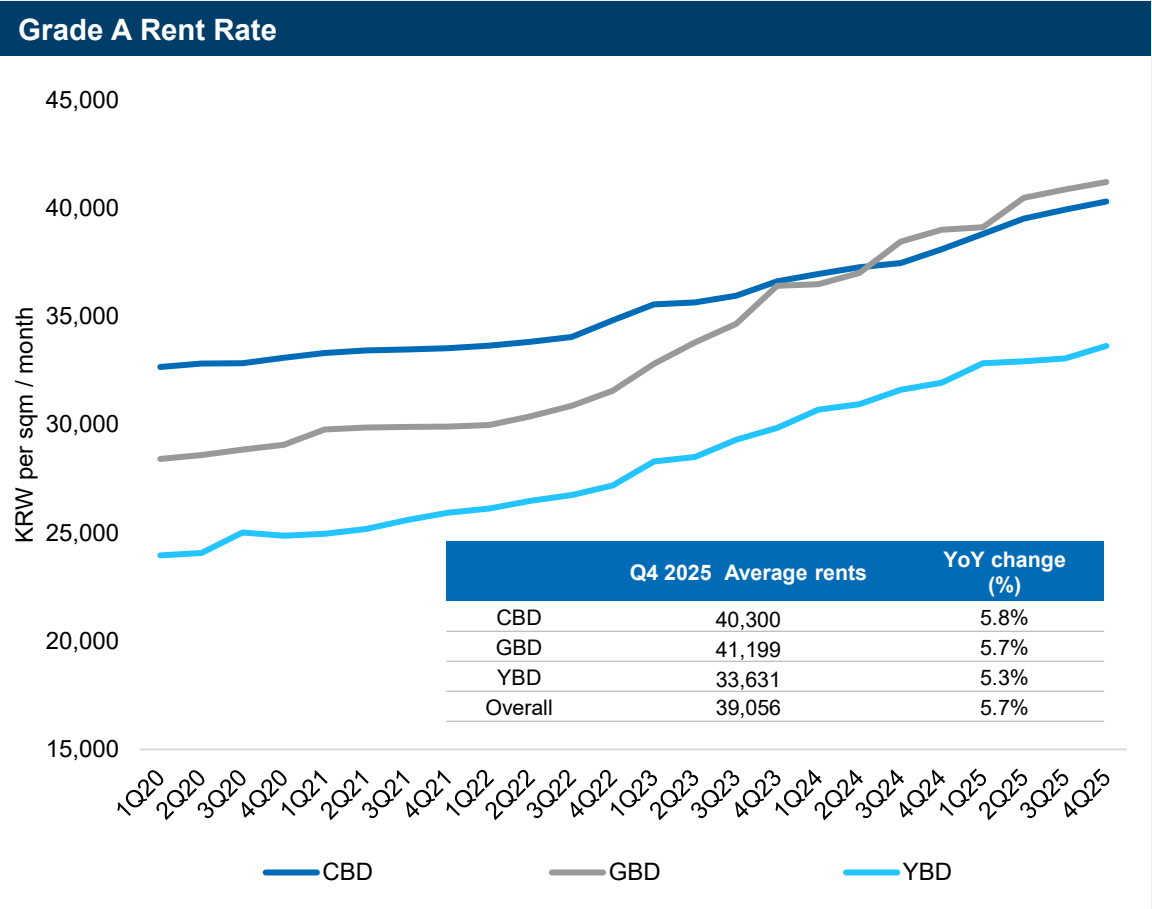
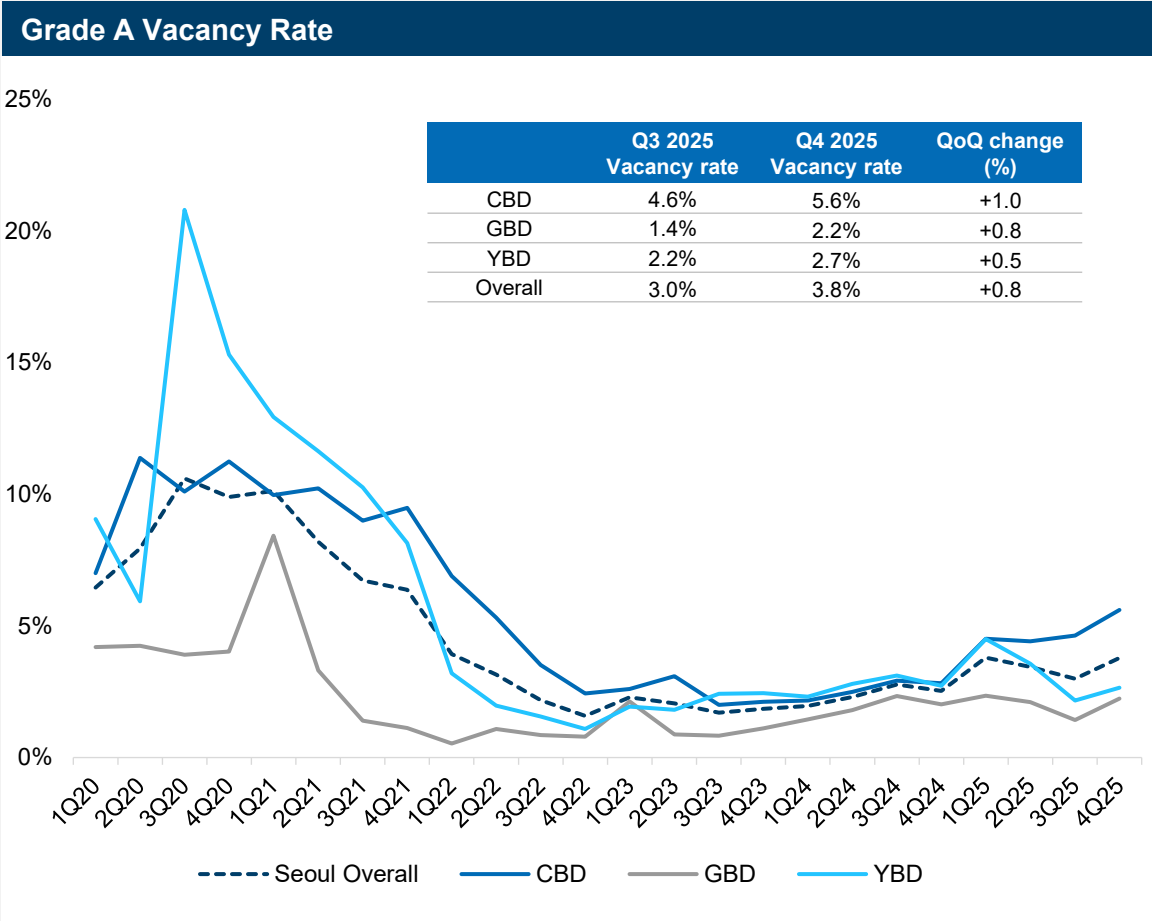
비용 절감 목적의 임차인 이전 확대로 공급 우려 속 순흡수 마이너스 기록

비용 절감과 오피스 퀄리티 업그레이드를 위한 임차인의 권역 이탈이 이어지며, 4분기 총흡수율은 - 67,627sqm를 기록했다.
4분기 신규 공급은 없었지만, 도심권역의 향후 예정 공급에 대한 우려는 여전히 지속되고 있다.



공실률 상승에도 임대료 상승 흐름 유지

4분기 공실률은 전분기 대비 0.8%포인트 상승했다.
연간 임대료는 5.7% 상승하며 오름세가 이어지고 있지만, 임차 가능 면적 확대에 따라 렌트프리 혜택이 늘어나면서 실질 임대료의 상승 폭은 제한적이다.



단기 공급 변동성 확대, 대형 공급은 2028~2029년으로 이연

2026년에는 G1서울, 르네스퀘어, 이을타워 등 신규 공급이 순차적으로 시장에 유입되면서 단기적으로 공실이 상승하고 임대료 상방 압력이 나타날 것으로 보인다. 다만 주요 프로젝트들의 지연으로 대규모 공급은 2028~2029년에 집중될 가능성이 높아, 단기적 변동성 이후 점진적인 흡수가 이어지는 흐름이 예상된다.

GBD는 단기적인 공급 부담이 제한적이며, 주요 개발 프로젝트는 2028년 이후에 본격화될 전망이다. 반면 YBD는 대부분이 자가 사용(Owner-occupied) 형태의 개발로 진행되고 있어 신규 임대 물량이 거의 없으며, 시장은 계속해 안정적인 흐름을 보일 것으로 예상된다.

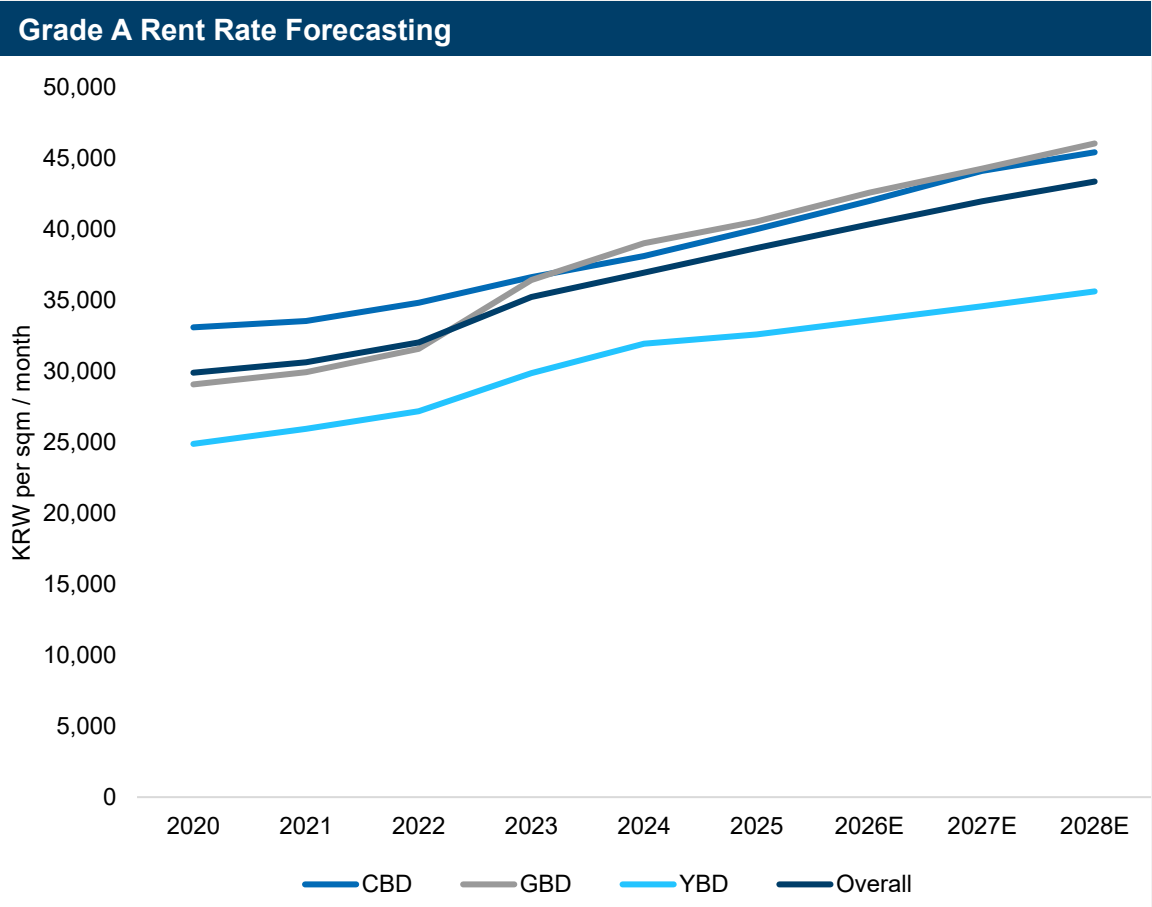
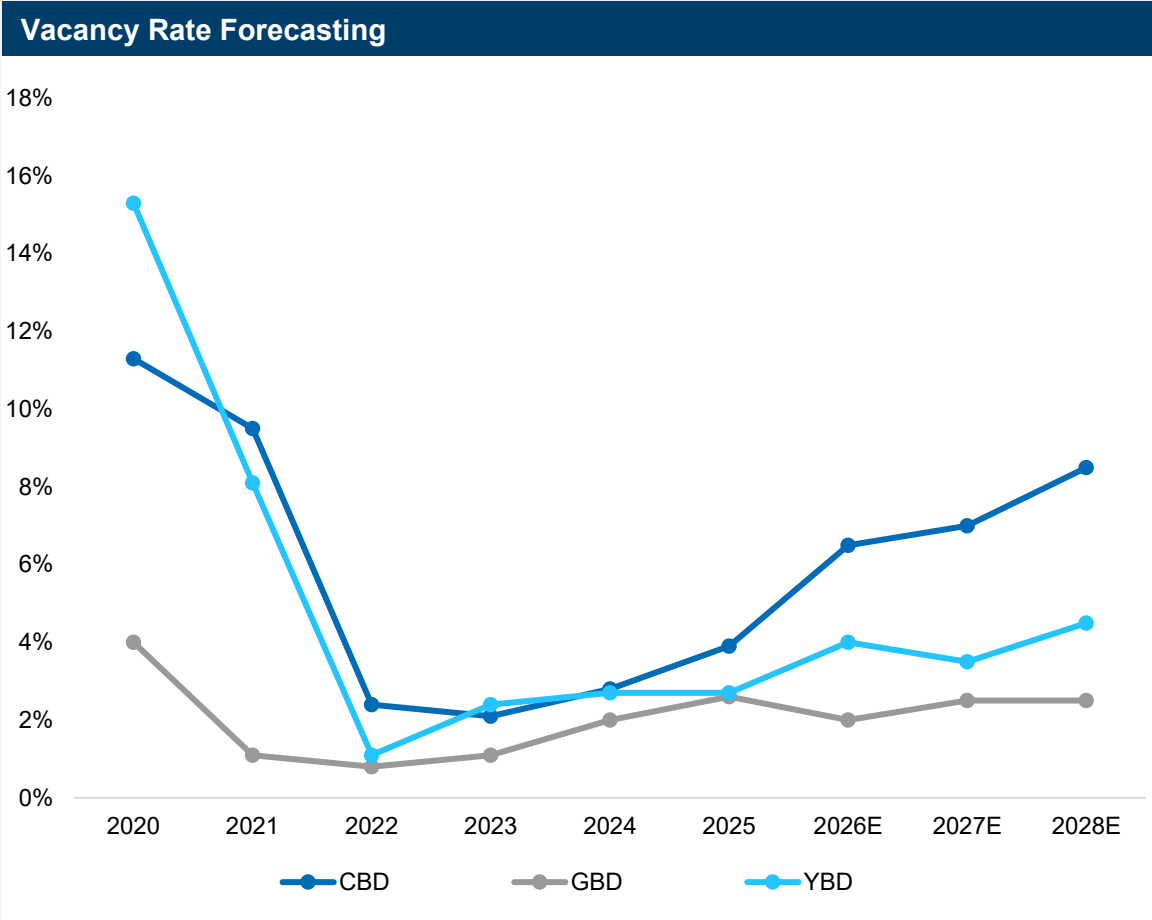
CBD Expected Supply		
자산명	연면적 (sqm)	준공(예정) 연도
G1 서울 (공평 15,16 지구)	143,431	2026
이을타워 (을지로 3가 12지구)	44,903	2026
르네스퀘어 (을지로 3가 6지구)	57,599	2026
무교 다동 31지구 (부림빌딩)	30,060	2027
서소문 10 지구 (JB금융)	39,624	2028
명동 1구역 (유안타)	45,230	2028
을지로 3가 9지구	27,675	2028
세운 6-3-3 구역 (Tower E)	86,660	2028
세운 3-8,9,10 구역	228,895	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
원엑스 (수표구역)	171,902	2029
을지 파이낸스센터 (1.2 지구)	64,990	2029
센트럴오피스2 (을지로3가 10지구)	31,137	2029
서소문 11,12 지구	137,205	2029
서대문 1, 2 구역 (호암)	213,967	2030
서울역 북부 역세권 (양동)	148,050	2030
봉래2지구	-	2030
봉래3지구 (DDIVC 서울역)	63,270	2030
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	51,920	2028
르메르디앙 부지 복합개발	35,600	2030
서리풀 오피스 프로젝트	-	2030
라이온 미싱 부지	-	-
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	-	-

단기 CBD 공급 리스크에도 불구하고 임대료 성장 전망은 유효

한국 오피스 임대 시장은 글로벌 대비 안정적이지만, CBD는 2026년 신규 공급으로 공실이 상승할 전망이다. 2028년 이후에는 공급 지연과 선임차 상황에 따라 변동성이 확대될 수 있으며, GBD·YBD는 장기적으로 안정세가 유지될 것으로 보인다. 명목 임대료는 인플레이션과 함께 상승해왔으며, 임대인은 자산가치 유지를 위해 렌트프리 등 인센티브로 실질 임대료를 조정해왔다. 향후 임대료는 연 5% 내외의 증가가 예상되나, CBD 공급이 과도한 시기에는 인센티브 확대에 따라 실질 임대료가 하락할 것으로 전망된다.



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.