

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
4.0% Vacancy Rate	▲	▲
30,550 Net Absorption, SQM	▲	▼
1.0% Rental Growth, QoQ <i>(Overall, Grade A)</i>	▼	▲

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.6% GDP Growth	▲	—
2.2% CPI Growth	▲	▲
3.5% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

2026년 1분기 국내 경제는 반도체 수출 호조와 누적된 금리 인하 효과에 힘입어 양호한 흐름을 보이고 있다. 한국은행은 2026년 경제성장률을 2.0%로 전망하고 있으나, 성장의 상당 부분이 반도체 부문에 편중되어 있어 내수 체감 경기와의 괴리는 여전히 좁혀지지 않고 있다. 한편 중동 분쟁에 따른 국제유가 상승으로 물가 불안과 공급망 차질 우려가 높아지면서, 한국은행은 기준금리를 2.50%로 유지하며 신중한 관망 기조를 이어가고 있다.

VACANCY RATES AND RENTAL GROWTH

2026년 1분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.3 pp 하락한 4.0%를 기록했다. 2024년 1분기 이후 7분기 연속 이어지던 상승세가 처음으로 꺾인 것으로, CBD의 공실 해소가 하락을 이끌었다. 임대료는 전 분기 대비 1.0% 상승했으며, 전년 동기 대비로는 5.9%의 상승률을 보였다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.4 pp 하락한 5.7%를 기록했다. 파인에비뉴 A동, 더케이타워 등에서 기존 임차인들의 증평 수요가 공실 해소에 기여했다. 지난해 준공된 타워107은 TKG휴켄스, 자이에스앤디, 애니카 등이 계약을 체결하며 안정화되고 있다. 이 외에도 문화체육관광부 신설 조직은 트윈트리타워 A동에, 엔카닷컴은 그랜드센트럴에 계약을 체결했으며, 한국토지주택공사(LH)는 서울스퀘어에 신규 사무실을 개소했다.

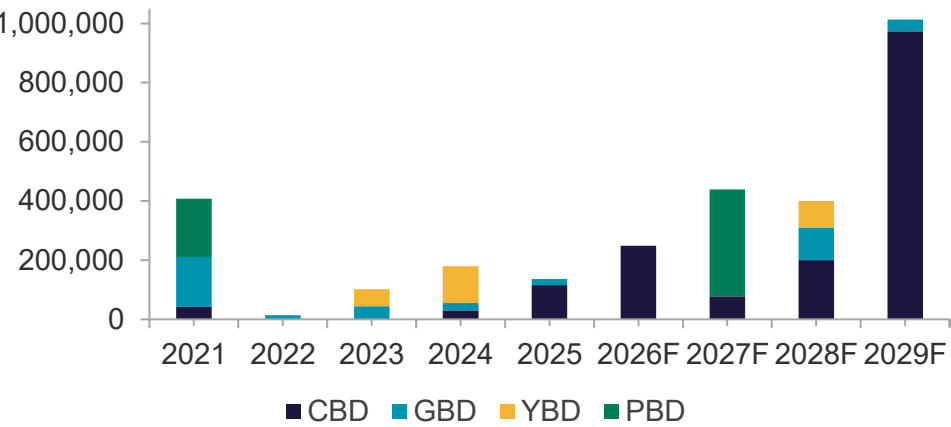
GBD의 공실률은 2.5%로 전 분기 대비 0.4 pp 하락했다. A급 오피스의 임차 수요가 꾸준히 이어지며 주요 권역 중 가장 낮은 공실률을 유지하고 있다. 이번 분기에는 컬리(코레이트타워), 데이터독(빗썸금융타워), 더파운더즈(글라스타워) 등이 잇따라 증평 계약을 체결하며 기업들의 확장 움직임이 GBD 공실 감소를 견인했다.

YBD 권역의 공실률은 3.2%로 전 분기와 동일한 수준을 유지했다. 재건축을 앞둔 화재보험협회빌딩의 임차인들이 인근 빌딩으로 이전하면서 권역 내 이전 수요가 관찰되었다. 보험개발원은 NH금융타워로, 보험연구원은 원센티널로 이전을 결정했다. 다만, 이전 수요 유입에도 불구하고 일부 빌딩에서 기존 임차인이 이탈하며 공실이 발생해 YBD 공실률은 보합 수준에 머물렀다.

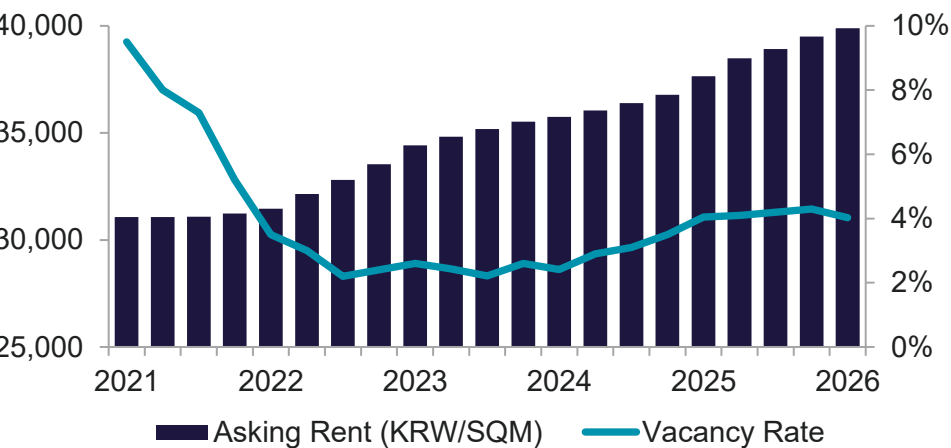
SUPPLY

올해 2분기에는 CBD에 G1 Seoul(공평 15·16지구)과 르네스퀘어(을지로3가 제6지구)가 준공될 예정이다. CBD에서 오랜 공백 이후 공급되는 대형 프라임 오피스로, 현재 임대차 계약 수준을 감안할 때 준공 직후 단기적인 공실률 상승은 불가피할 것으로 보인다. 4분기 이율타워(을지로3가 제12지구)의 추가 공급을 포함해, 올해 CBD에만 약 25만㎡의 신규 물량이 집중될 예정이다.

GRADE A SUPPLY



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CONSTRUCTION (SQM)	OVERALL AVG ASKING RENT (KRW/SQM)*
CBD	4,420,601	5.7%	17,229	17,229	1,500,902	39,985
GBD	3,791,155	2.5%	13,488	13,488	149,450	42,444
YBD	2,052,831	3.2%	-167	-167	89,970	33,053
SEOUL TOTALS	10,264,587	4.0%	30,550	30,550	1,740,321	39,883
Pangyo	797,664	0.9%	12,706	12,706	360,739	28,698

*Rental rates does not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2026

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
트윈트리타워	CBD	문화체육관광부 신설 조직	1,600	New Branch
더케이트윈타워	CBD	우리카드	4,300	Expansion
타워107	CBD	자이애스앤디	4,900	Relocation
타워107	CBD	TKG휴캠프	4,900	Relocation
서울스퀘어	CBD	한국토지주택공사	5,400	New Branch
그랜드센트럴	CBD	엔카닷컴	6,200	Relocation
파르나스타워	GBD	시몬스	3,000	Relocation
코레이트타워	GBD	컬리	1,800	Expansion
빗썸금융타워	GBD	데이터독	1,000	Expansion
글라스타워	GBD	더파운더즈	4,000	Expansion
그레이츠 강남	GBD	법무법인평정	4,000	New Branch
NH금융타워	YBD	보험개발원	6,900	Relocation
원센티널	YBD	보험연구원	4,800	Relocation
FKI타워	YBD	화승코퍼레이션	1,700	Expansion

*Grade A buildings only; based on contract date and leasable area

KEY PROJECTS PLANNED & UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM	COMPLETION YEAR
G1 Seoul (공평 15·16지구)	CBD	143,400	2026
르네스퀘어 (을지로3가 제6지구)	CBD	60,400	2026
이을타워 (을지로3가 제12지구)	CBD	44,900	2026

*Grade A buildings only

YJ CHOI

Head of Occupier Service, Seoul

Tel: +82 2 3708 8845

yj.choi@cushwake.com

RAY KIM

Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul

Tel: +82 10 6201 2954

ray.kim@cushwake.com

SUKI KIM

Head of Research, Seoul

Tel: +82 10 7153 0867

suki.kim@cushwake.com

JIN SO

Research Manager, Seoul

Tel: +82 10 9186 1816

jin.so@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.