MARKETBEAT
SEOUL
CAPITAL MARKETS Q3 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
7.2조 원 Total Volume (KRW)	▲	▼
26 Total Properties Sold	▼	▲
3.9% Office Cap Rate	▼	—
567,000 Office Total SQM	▼	▼
3,474만 원 Office Capital Value (3.3㎡, Grade A)	▲	—

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.6% South Korea GDP Growth	▼	▲
2.1% South Korea CPI Growth	▲	▼
2.1% South Korea Unemployment Rate	—	▲
2.9% South Korea 10-Yr Treasury Yield	▲	—

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

2025년 3분기에는 국내 경기가 점진적으로 회복되는 모습을 보였다. 한국은행은 부진한 경기 회복과 물가 안정을 위해 저금리 기조를 유지하며 대출금리 하락에 기여했다. 2025년 9월 말 기준 기준금리는 2.5%이며, 이는 작년 동월과 비교했을 때 1.0 pp 하락한 수치다. 지속적인 금리 인하는 기관 투자자들의 자금 조달 부담을 완화하며 다수의 오피스 딜클로징을 이끌고 있다. 올해 추가 금리 인하 가능성이 제기되면서 투자 시장에 활력을 더할 것으로 예상된다.

OVERALL CRE TRANSACTIONS

2025년 3분기 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 상업용 부동산 거래는 총 26건이며, 거래 총액은 약 7.2조 원을 기록했다. 올해 3분기까지 누적 거래 금액은 17.5조 원으로, 전년 동기 대비 약 16% 증가했으며, 오피스 시장의 활발한 거래가 전체 거래의 규모 확대를 주도한 것으로 나타났다.

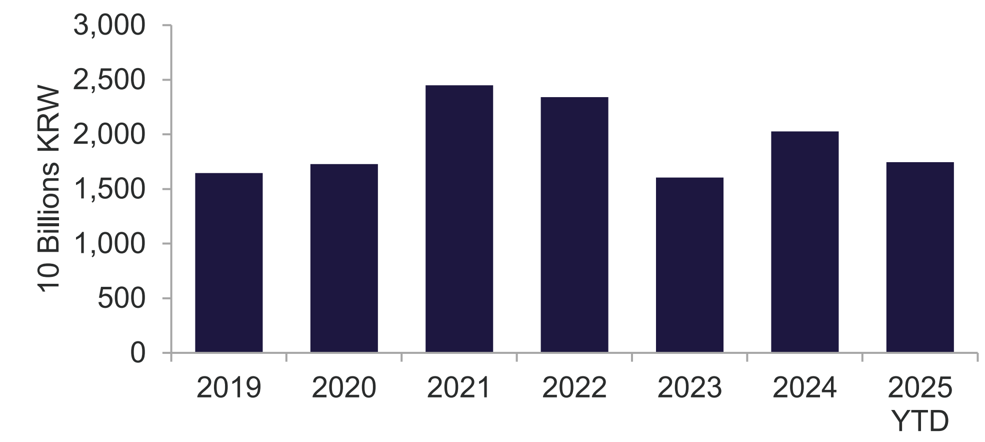
이번 분기 오피스 거래는 총 14건이 완료되었고, 거래 금액은 약 5.7조 원으로 전체 상업용 부동산 거래 금액의 80%를 차지하고 있다. 2025년 오피스 누적 거래 금액은 약 13.7조 원으로, 2024년 연간 거래 규모의 150%를 초과했다. 올해 3분기에는 딜클로징된 오피스의 권역별 연면적 차이가 두드러졌다. 중대형 면적의 오피스 비중이 높은 CBD에서는 50,000 sqm 이상의 건물이, GBD에서는 30,000 sqm 이하의 건물 거래가 주를 이루었다. 평당 가격이 높은 GBD에서는 실수요자나 기관 투자자들이 중소규모의 오피스 매입을 선호한 것으로 보인다. 총 7건의 거래 중 6건의 거래가 연면적 기준 30,000 sqm 이하였고, 이 중 4건이 10,000 sqm 이하의 오피스로 나타났다. BBD에서는 초대형 면적의 오피스가 최고가로 딜클로징 되면서 시장의 주목을 받았다.

2025년 3분기 물류센터는 총 6건, 약 9,424억 원 규모의 거래가 완료되었다. 올해 3분기까지의 누적 거래 금액은 2.4조 원으로 대규모의 코어 자산 거래가 성사되면서 지난 분기와 비교했을 때 거래 규모가 590% 상승했다. 2분기 저조한 거래량의 영향을 받아 올해 누적 거래 총액은 작년 같은 기간과 비교했을 때 38% 정도 낮은 수치다. 이번 분기에는 동부권에서 1건, 수요가 풍부한 서부권에서 3건의 거래가 관측되었다. 남부권에서는 1건의 손바뀜이 있었고, 물류센터 비중이 낮은 북부권에서도 약 1년 만에 1건의 거래가 완료된 것으로 나타났다.

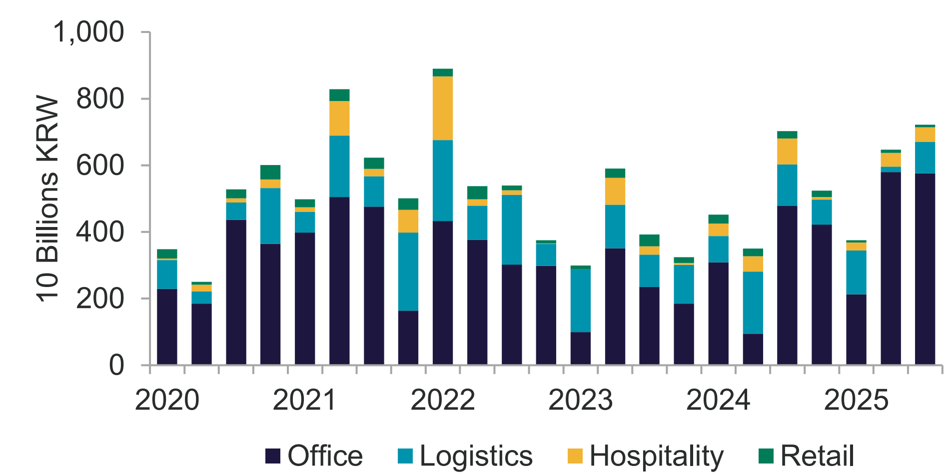
호텔은 3건의 자산이 거래되었고, 거래 금액은 총 4,430억 원으로 전 분기 대비 소폭의 상승세를 보이고 있다. 2025년 3분기까지의 거래 총액은 약 1.1조 원으로 작년 동기간과 비교했을 때 19% 정도 증가했다. 이번 분기에는 주요 관광지와 떨어진 곳에 입지하고 있는 3성급과 5성급의 호텔 거래가 각각 1건씩 발생하면서 서울 내 전체 호텔 시장의 수요를 입증했다.

리테일은 전 분기 대비 약 16% 증가한 837억 원 규모의 거래가 완료되었다. 이번 분기에는 강남과 청담, 송파 지역에서 총 4건의 거래가 관측되었다.

TOTAL INVESTMENT VOLUME

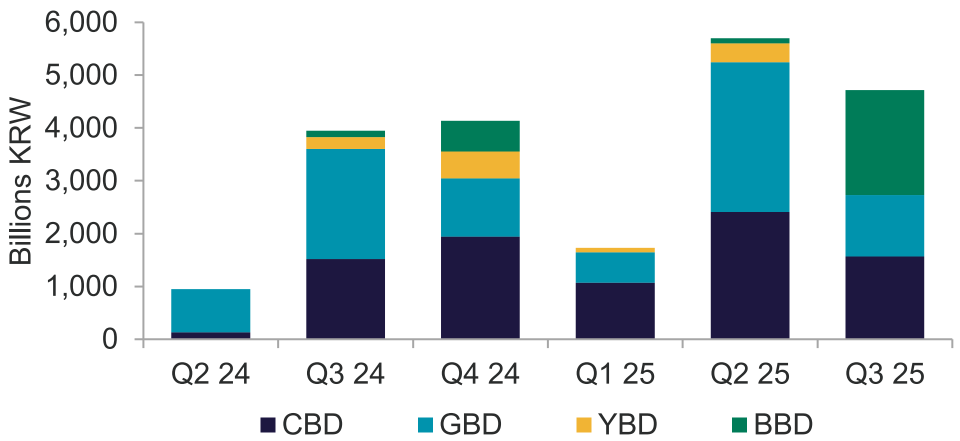


INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

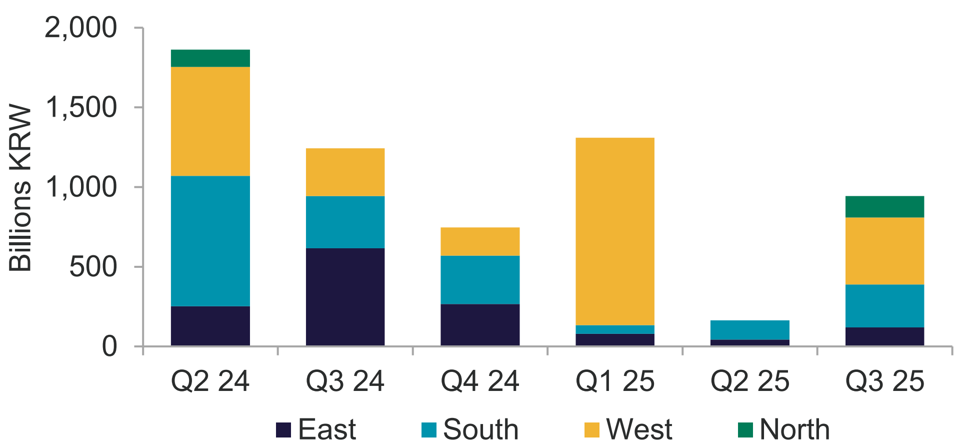


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

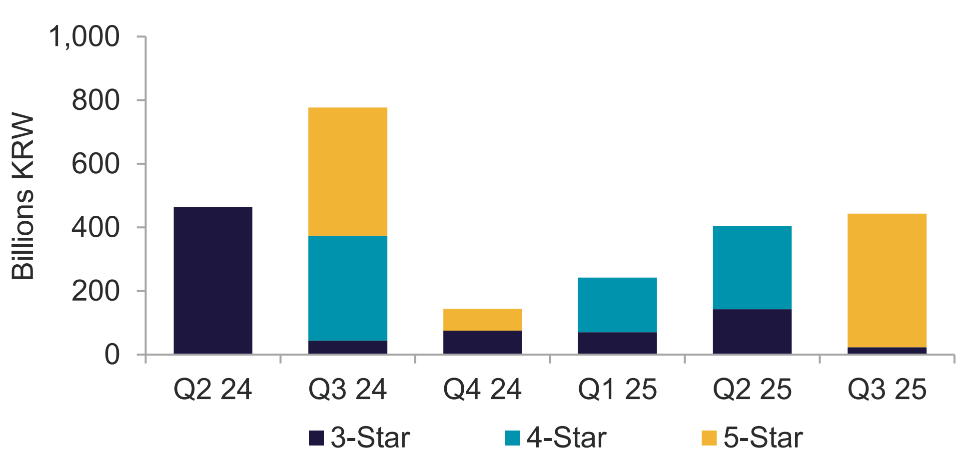
OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE: END-USER ACQUISITIONS ALONGSIDE PORTFOLIO REBALANCING

2025년 3분기 오피스 투자 시장은 실수요자의 매수와 함께, 오피스 자산을 정리하는 기관의 행보가 눈에 띄었다. 페럼타워를 본사로 사용하고 있는 동국제강은 10년 만에 우선매수권을 사용해 건물의 주인 자리를 되찾았다. KT&G는 작년에 이어 올해에도 자사 보유의 부동산을 정리하고 있으며, 이번 분기에는 KT&G 을지로타워의 매각 절차를 완료했다. KT&G는 본업인 담배 사업에 충실하겠다는 전략을 세우고, 자사 보유의 부동산 매각을 추진하고 있다. 국내에서 다수의 오피스 투자를 이어가던 싱가포르투자청(GIC)의 오피스 매각 사례도 관측되었다. GIC는 이번 분기에 대치빌딩과 판교 테크원타워를 매각하면서 오피스 중심의 자산 포트폴리오 재구성에 박차를 가하고 있다. 판교 테크원타워는 연면적 약 200,000 sqm에 달하는 초대형 빌딩으로 국내 오피스 거래 시장에서 최고가인 2조 원을 기록하며 딜클로징 되었다. 이 자산은 한국투자리얼에셋운용의 주도로 더퍼스트제1호리츠에 담겼으며, 실수요자인 카카오뱅크 등이 보통주 투자자로 참여했다.

이번 분기에 거래 완료된 A급 오피스의 평당 평균 금액은 약 3,474만 원으로 집계되었으며, 동일 권역 내에서도 자산별 평당 가격 차이가 뚜렷하게 나타났다. GBD의 평균 평당가는 4,500만 원이지만, 더스톤대치, 대한기독교서회 같은 소규모 건물은 평당가가 5,000만 원 이상으로 높게 나타났다. 반면 삼원타워, 삼성동 위워크빌딩은 평당가를 기준으로 약 3,500만 원에 거래되어 권역 내 평균 평단가를 하회했다. CBD에서는 실수요자 및 매도자의 거래 의지가 평당가에 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 페럼타워는 동국제강의 매수 의지가 반영되면서 평당 약 3,800만 원으로 권역 내 최고가를 형성하였고, KT&G을지로타워는 매도자의 처분 의지가 반영되면서 평당가격이 2,200만 원 이하로 낮게 나타났다.

LOGISTICS: FOREIGN INVESTORS LEAD Q3 LOGISTICS DEALS

2025년 3분기 수도권의 물류센터 거래에서는 외국계 자산운용사의 매입이 지속되었다. DWS자산운용은 경기도 광주시에 위치한 곤지암 물류센터를 취득하면서 한국에서는 3년 만에 부동산 거래를 성사시켰다. 크리에이트자산운용은 지난 분기에 이어 이번 분기에도 물류센터 투자를 이어가며, 화성 제기리 물류센터를 포트폴리오에 추가했다. 블랙스톤은 김포 고촌 물류센터와 남양주 화도 물류센터 등 A급 첨단 물류센터에 투자하며 한국에서의 활발한 투자를 이어가고 있다.

이번 분기 물류센터의 3.3 sqm당 평균 거래 금액은 775만 원으로, 지난 분기에 비해 200만 원 가량 상승했다. 평당 가격이 높은 대규모의 우량 자산 거래가 완료되면서 평당 가격의 상승을 이끌었다.

HOSPITALITY & RETAIL: STRONG DEMAND DRIVES HOTEL INVESTMENT

서울의 호텔 시장은 관광객 회복세에 힘입어 견고한 수요를 유지하고 있다. 수요는 풍부한 반면 신규 공급은 제한된 상황에서 호텔 자산에 대한 투자자들의 관심도 증가하는 모습이다. 이번 분기에는 외국계 기업인 SC캐피탈파트너스가 뉴블랑 센트럴 명동을 700억 원에 인수하면서 국내 호텔 투자 시장 진출을 공식화했다. 한화호텔앤드리조트는 5성급 호텔인 파라스파라 서울을 약 300억 원에 매입해 업계의 주목을 받았다. 약 3,900억 원 규모의 부채 승계 조건이 있었음에도, 매도 기업의 경영 악화로 거래가 신속히 마무리되었다.

송파구 가든파이브 내 CGV 영화관은 이번 분기 주목할 만한 거래 사례로 꼽힌다. 실수요자인 새로운교회가 약 390억 원에 매입하며, 향후 용도 전환 계획을 밝혔다.

OUTLOOK

- 2025년 3분기 오피스 투자 시장에서는 전략적 투자자의 매입 수요와 보유 자산을 매각하려는 기업의 전략이 맞물리며 딜클로징 사례가 증가했다. 이러한 흐름은 참여 주체의 성격과 권역별 시장 여건에 따라 자산별 가격이 점차 차별화되고 있음을 시사한다. 연면적, 거래 가격, 현재 재고 및 향후 공급 계획 등을 종합적으로 고려할 때 GBD에서는 중소형 오피스 자산의 거래가 꾸준히 이어질 전망이다. 반면 CBD에서는 대형 자산의 거래 성사 여부가 향후 오피스 투자 시장의 방향성을 결정짓는 핵심 요인이 될 것으로 보인다.
- 외국계 운용사와 기관 투자자의 관심이 물류센터로 확산되면서, 이번 분기에는 우량 자산 중심의 거래가 증가했다. 물류시장에서는 권역별, 자산별, 유형별로 가격 차이가 확대되는 양상을 보이고 있다. 그 중에서도 입지가 우수하고 임차 수요가 풍부한 지역의 물류센터는 안정적인 운영 수익과 높은 선호도를 기반으로 향후에도 지속적인 거래가 예상된다.
- 관광객 수요가 공급을 상회하면서 호텔 시장의 활기가 지속되고 있다. 이에 따라 외국계 기업의 투자 모멘텀 또한 꾸준히 유지될 전망이다.
- 리테일은 거래가 부진한 가운데, 비핵심 자산의 용도 전환이나 위험 부담을 낮출 수 있는 소규모 건물 중심의 거래가 지속될 것으로 보인다.

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY TYPE	PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3㎡)
Office	남산N타워	CBD	삼양식품	남산PFV	28,669	227,000	26.16
Office	퍼시픽타워	CBD	애버딘그룹	페블스톤자산운용	59,499	576,991	32.04
Office	페럼타워	CBD	동국제강	삼성생명	55,693	645,060	38.27
Office	KT&G을지로타워	CBD	천경해운	KT&G	18,189	120,000	21.80
Office	삼성동 위워크빌딩	GBD	아시아프라퍼티	하나대체투자자산운용	20,126	212,500	34.89
Office	삼원타워	GBD	퍼시픽자산운용	제이알투자운용	18,954	200,700	34.99
Office	NC타워1	GBD	퍼시픽자산운용	엔씨소프트	30,912	443,500	47.41
Office	판교 테크원타워	BBD	미래에셋자산운용	한국투자부동산운용	197,232	1,982,000	33.20
Logistics	곤지암 물류센터 A·B동	EAST	DWS자산운용	미래에셋자산운용	63,720	118,600	6.15
Logistics	김포 고촌 물류센터	WEST	블랙스톤	MQ로지스틱스	78,317	216,700	9.14
Logistics	화성 제기리 물류센터	SOUTH	크리에이트자산운용	제이알투자운용	107,871	270,000	8.27
Logistics	남양주 화도 물류센터	NORTH	블랙스톤	MQ로지스틱스	49,291	133,757	8.97
Hospitality	뉴블랑 센트럴 명동(등급없음)	명동	SC캐피탈파트너스	상인베스트먼트	6,077 (181 Rooms)	70,000	387 (per room)
Hospitality	파라스파라 서울(5성급)	강북	한화호텔앤드리조트	정상북한산리조트	99,969 (334 Rooms)	420,200	1,258 (per room)
Retail	CGV 송파(가든파이브)	송파	새로운교회	JB자산운용	8,925	39,000	4.37

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research
Note: office deals over 50bn KRW, logistics assets over 16,500 sqm in Greater Seoul, and hospitality and retail assets located in Seoul's major areas (including shopping malls)

SUKI KIM
Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

JIN SO
Manager, Seoul
Tel: +82 10 9186 1816
Jin.so@cushwake.com

CHLOE KWON
Assistant Manager, Seoul
Tel: +82 10 3407 4060
Chloe.kwon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of $9.4 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.