

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
7.8조 원	▲	▼
Total Volume (KRW)		
29	▲	▼
Total Properties Sold		
3.8%	▼	—
Office Cap Rate		
544,018	▲	▼
Office Total SQM		
3,455만 원	▼	▲
Office Capital Value (3.3m ² , Grade A)		

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.8%	▲	▲
South Korea GDP Growth		
2.3%	▲	—
South Korea CPI Growth		
4.1%	▲	▼
South Korea Unemployment Rate		
3.4%	▲	—
South Korea 10-Yr Treasury Yield		

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

수출 부문의 견조한 흐름에도 불구하고 건설 경기의 부진이 이어지면서, 국내 경제 성장은 저성장 기조가 고착화되는 양상을 보이고 있다. 한국은행은 기준금리를 2.50% 수준에서 유지하며 추가 금리 인하보다는 시장 안정화에 무게를 두고 있다. 저금리 기조로의 전환에 따라 상업용 부동산 대출 금리는 하향 안정화되었으나, 주택 시장의 변동성과 가계부채 부담으로 인해 추가 금리 인하는 지연되고 있다. 이에 따라 투자자들은 금리 인하와 유동성 확대에 기대기보다는 자산 본연의 펀더멘탈을 면밀히 검토하는 신중한 투자 기조를 강화하고 있다.

OVERALL CRE TRANSACTIONS

2025년 4분기 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 상업용 부동산 거래는 총 29건으로 집계되었으며, 거래 총액은 약 7.8조 원을 기록했다. 2025년 연간 거래 금액은 총 25.4조 원으로, 전년 대비 약 23% 증가해 역대 최대 규모를 기록하였다. 오피스 자산을 중심으로 거래 규모가 큰 폭으로 증가하면서 투자 시장의 전반적인 확대를 이끈 것으로 분석된다.

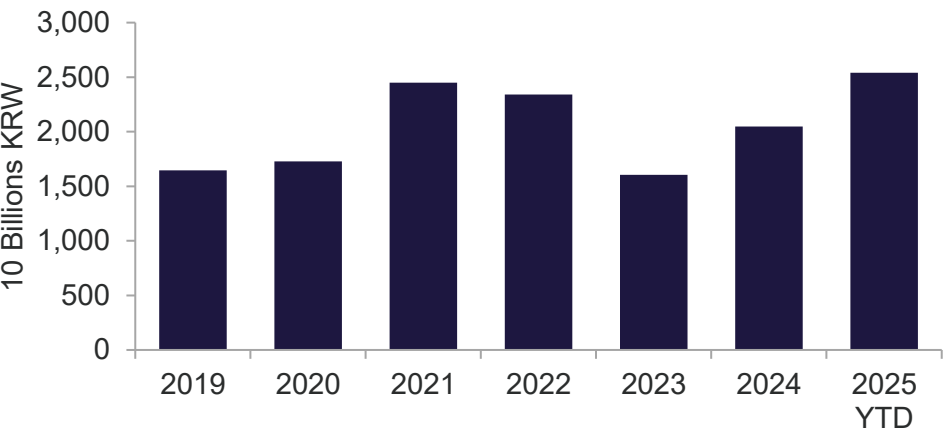
2025년 4분기 오피스 거래는 총 14건이 이루어졌으며, 거래 금액은 약 5조 원으로 집계되었다. 연간 누적 거래 규모는 18.7조 원으로, 전년 대비 약 43% 증가하며 타 섹터 대비 독보적인 성장세를 보였다. 이번 분기에는 CBD를 중심으로 다수의 거래가 종결된 가운데, 지난 분기 거래가 없었던 YBD에서도 2건의 거래가 성사되며 활기를 더했다. 거래 구조 측면에서는 전략적 투자자(SI)의 참여가 지속되고, 세어딜 거래의 비중이 높게 나타났다. 견고한 임차 수요를 바탕으로 오피스 자산에 대한 선호도가 유지되고 있으나, 자산별 입지와 조건에 따른 선별적 투자 경향은 더욱 짚어지는 추세다.

물류센터 거래는 총 6건, 약 2.1조 원 규모로 집계되었다. 거래 금액은 전 분기 대비 약 112% 증가한 수치로, 지난 2분기 저점을 찍은 이후 뚜렷한 반등세를 기록했다. 이번 분기에는 대형 자산을 중심으로 굵직한 딜들이 종결되었으며, 해외 투자자들의 적극적인 참여가 이어졌다. 향후 신규 공급 물량이 감소할 것이라는 전망이 시장에 긍정적인 신호로 작용하면서, 물류 시장은 회복 기조가 이어지고 있다.

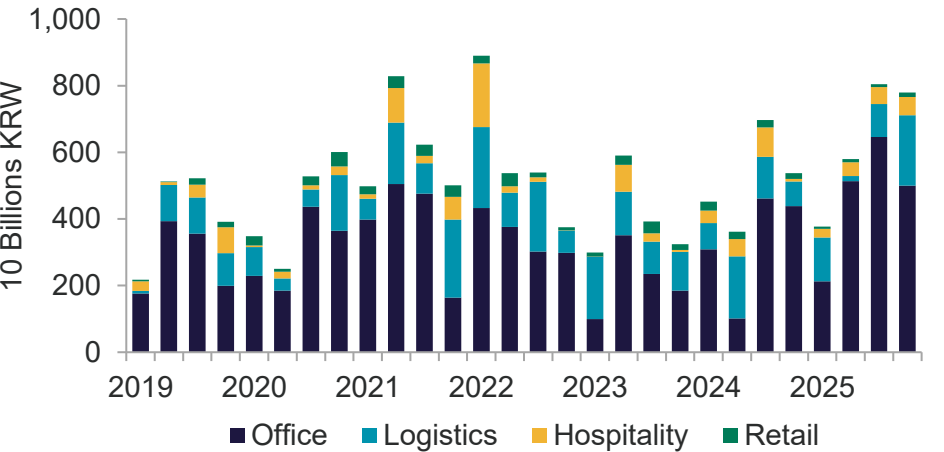
호텔 부문에서는 3건의 자산이 거래되었으며, 거래 금액은 총 5,475억 원으로 전 분기와 유사한 수준을 보였다. 이번 분기에는 4성급 호텔을 중심으로 거래가 활발히 이루어졌다. 2025년 방한 관광객이 역대 최다를 기록하는 등 업황 회복세가 지속되는 가운데, 올해 거래된 자산은 대부분 매각 이후에도 용도 전환 없이 호텔 운영을 지속할 예정으로 알려졌다.

리테일은 총 6건, 약 1,259억 원 규모의 거래가 완료되었다. 연간 거래 규모는 전년 대비 축소된 양상을 보였으나, 성수 등 핵심 상권을 중심으로 거래가 지속되고 있다. 소비 패턴의 변화로 리테일 시장 전반의 변동성은 존재하지만, 집객력이 높은 주요 상권의 수요는 유지되고 있는 것으로 분석된다.

TOTAL INVESTMENT VOLUME

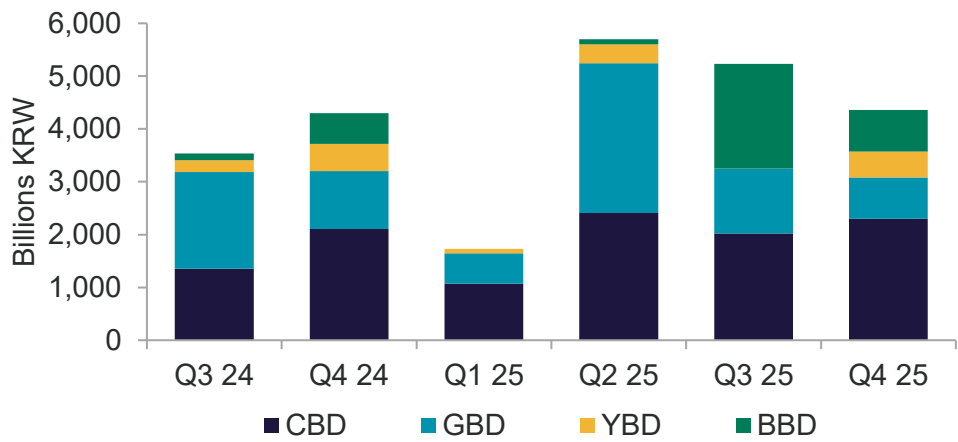


INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

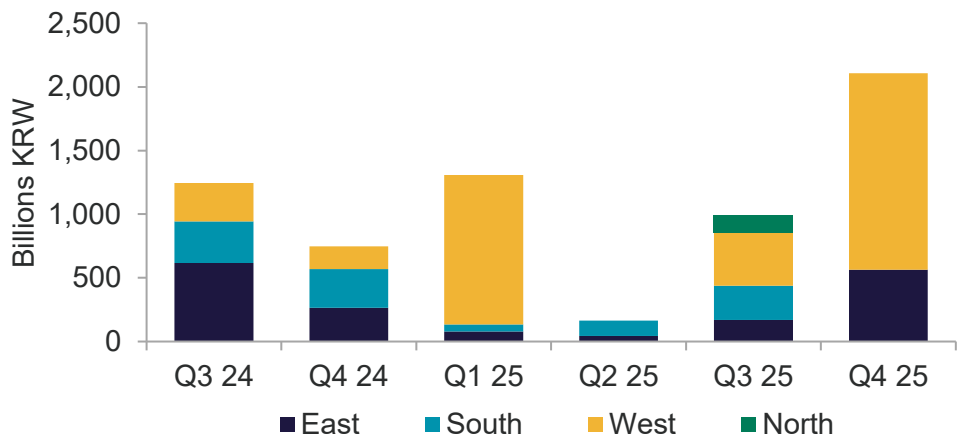


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

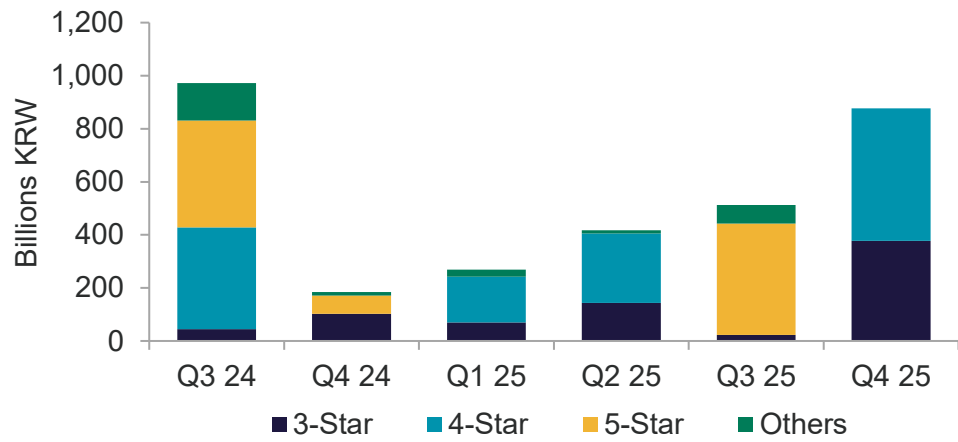
OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE: SHARE DEALS AND SI PARTICIPATION DRIVE Q4 MARKET

2025년 4분기 오피스 투자 시장은 세어딜 방식의 거래가 주를 이뤘다. 대표적으로 CBD에서 시그니처타워가 세어딜 구조로 거래되었다. 이지스자산운용에서 KB자산운용으로 이전되었으며, 거래 금액은 1조 346억 원으로 2025년 CBD에서 성사된 거래 중 최대 규모로 집계되었다. 임차인인 금호석유화학이 투자에 참여했으며, CBD의 공급 과잉 우려 속에서도 프라임 자산에 대한 선호가 견조함을 보여주었다. YBD에서는 케펠자산운용이 보유했던 여의도 파이낸스타워가 KB자산운용으로 손바뀜되었다. 재건축에 따른 기존 자산의 멸실과 단기적인 공급 공백이 맞물리며, YBD는 안정적인 임차 수요가 뒷받침되는 매력적인 투자처로 부상했다. 이 외에도 센터포인트 광화문, 삼성동빌딩, 분당두산타워 등이 세어딜로 마무리되었다. 투자자들은 거래 비용 절감과 거래 기간 단축이라는 세어딜의 구조적 장점을 활용하고 있으며, 이러한 흐름은 당분간 이어질 것으로 전망된다.

전략적 투자자(SI)의 시장 참여도 활발하게 이어졌다. CBD에서 머니투데이가 싱가포르투자청(GIC)으로부터 프리미어 플레이스를 인수하였고, GBD에서는 서초동빌딩 매각 과정에 시프트업이 투자자로 참여하며 향후 입주를 예정했다. SI는 사옥 확보를 통한 운영 안정성과 부동산 가치 상승에 대한 기대감을 바탕으로 오피스 시장에서 꾸준히 존재감을 드러내고 있다.

이번 분기 거래 완료된 A급 오피스의 평당 평균 금액은 약 3,455만 원으로 집계되었다. 2025년 연간 기준 권역별로는 CBD가 3,100만 원대, GBD가 4,500만 원대, YBD가 2,800만 원대로, GBD는 타 권역과의 상당한 격차를 유지한 것으로 나타났다. CBD는 향후 공급 예정 물량을 선반영해 평당 매각가 상승이 상대적으로 제한적인 흐름을 보이고 있다.

LOGISTICS: LANDMARK DEALS FUEL MARKET RECOVERY

2025년 4분기 수도권 물류센터 시장은 동부권 4건, 서부권 2건 등 총 6건의 거래가 성사되었으며, 초대형 자산들의 거래가 잇따라 종결되며 전체 거래 규모가 큰 폭으로 확대되었다. 물류센터 투자 시장은 2025년 하반기 회복 국면에 접어드는 양상을 보였다. 신규 물류센터 착공이 감소세를 보임에 따라 공급 과잉에 대한 우려가 점진적으로 완화되면서 투자 심리가 회복되고 있는 것으로 풀이된다.

대표적인 거래는 인천에 위치한 13만 sqm 규모의 청라로지스틱스센터로, 크리에이트 자산운용이 1조 30억 원에 매입하며 국내 물류센터 역대 최대 거래 금액을 경신했다. 와이드크릭자산운용은 시화MTV 물류센터를 5,123억 원에 매입했다. 이번 분기 물류센터의 평당 평균 금액은 약 630만 원으로, 지난 분기 대비 약 14% 하락했다.

HOSPITALITY AND RETAIL TRANSACTIONS IN KEY HIGH STREET MARKETS

호텔 시장에서는 명동 인근의 4성급 호텔 거래 두 건이 시장을 주도했다. 코트야드 메리어트 서울 남대문은 KT&G에서 태광산업 산하의 흥국리츠운용으로 매각되었으며, 자산과 운영권이 동시에 이전되는 구조로 거래되었다. 포포인츠 바이 쉐라톤 서울 명동은 조선호텔앤드리조트가 퍼시픽투자운용과 손을 잡고 인수를 마무리했다. 지난 1분기 매각된 포포인츠 바이 쉐라톤 서울역에 이어 이번 명동점 거래까지 연달아 성사되며 서울 도심 호텔에 대한 높은 수요가 입증되었다. 호텔은 신규 공급이 제한적인 가운데 안정적인 운영 실적이 기대되는 자산군으로 평가받고 있다.

리테일 부문에서는 성수 상권을 중심으로 소형 자산 거래가 집중되었다. 성수는 상권의 지속적인 성장과 유동 인구 확대가 이어지고 있어, 자산 가치 상승을 기대하는 투자 수요가 꾸준히 유입되는 모습이다.

OUTLOOK

- 2025년 4분기 오피스 투자 시장은 세어딜 방식의 보편화와 SI의 적극적인 참여에 힘입어 성장세를 지속했다. 다양한 니치 섹터로 투자 저변이 확대되고 있음에도, 안정적인 수익률을 제공하는 오피스 자산에 대한 신뢰는 여전히 견고하다. 다만, CBD를 중심으로 한 대규모 공급 예정과 그에 따른 공실률 변동성이 투자 심리에 주요 영향을 주는 가운데, 예상보다 저조했던 재무적 투자자(FI)의 행보가 향후 시장 유동성 확보에 변수가 될 수 있다.
- 물류센터는 이번 분기 역대 최대 규모의 단일 자산 거래가 종결되며 그간의 위축된 분위기를 깨고 반등의 기틀을 마련했다. 착공 물량 감소로 공급 과잉 우려가 점진적으로 해소되면서, 그간 관망세를 유지하던 투자자들이 우량 자산을 중심으로 검토를 재개하고 있다. 이러한 시장 기류 변화는 중장기적인 거래 회복을 뒷받침할 것으로 보인다.
- 호텔 섹터는 방한 관광객 수가 역대 최다 기록을 경신하는 등 운영 지표가 완연한 회복세를 보이면서 투자 방식이 변화하고 있다. 거래 이후에도 호텔 본연의 기능을 유지하며 수익을 극대화하려는 경향이 뚜렷하고, 리츠를 활용한 매입 사례도 증가하고 있다.
- 온라인 소비 비중이 높아지는 유통 환경의 변화 속에 리테일 시장은 거래 규모가 상대적으로 축소되었다. 상권의 활성화 정도에 따라 투자 수요의 양극화가 지속될 전망이다.

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY TYPE	PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3m ²)
Office	시그니처타워	CBD	KB자산운용	이지스자산운용	99,989	1,034,600	34.21
Office	센터포인트 광화문	CBD	교보AIM자산운용	코람코자산신탁	38,946	432,000	36.67
Office	LG광화문빌딩	CBD	LX홀딩스	LG	51,311	512,000	32.99
Office	삼성동빌딩	GBD	한국투자부동산신탁	교보자산신탁	30,675	350,253	37.75
Office	APE타워	GBD	스마일게이트자산운용	이지스자산운용	14,458	253,020	57.85
Office	여의도 파이낸스타워	YBD	KB자산운용	캐펠자산운용	43,669	356,700	27.00
Office	팩토리얼 성수	Others	교보AIM자산운용	이지스자산운용	21,059	254,800	40.00
Office	분당두산타워	BBD	코람코자산운용	코람코자산신탁	128,551	790,000	20.32
Logistics	청라로지스틱스센터	WEST	크리에이트자산운용	브룩필드자산운용	430,253	1,030,000	7.91
Logistics	시화MTV 물류센터	WEST	와이드크릭자산운용	CBRE IM	238,946	512,300	7.09
Logistics	여주 점봉동 물류센터	EAST	ARA자산운용	에임플러스자산개발	122,147	220,000	5.95
Hospitality	코트야드 메리어트 서울 남대문 (4성급)	명동	흥국리츠운용	KT&G	31,835 (409 Rooms)	254,200	622 (per room)
Hospitality	포포인츠 바이 쉐라톤 서울 명동 (4성급)	명동	퍼시픽투자운용	이지스자산운용	21,658 (375 Rooms)	246,300	657 (per room)

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
Research 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.

©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.