

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
4.9조 원	▲	▲
Total Volume (KRW)		
30	▲	—
Total Properties Sold		
4.0%	▼	—
Office Cap Rate		
348,943	▲	▲
Office Total SQM		
3,609만 원	▲	—
Office Capital Value (3.3m², Grade A)		

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.6%	▲	—
South Korea GDP Growth		
2.2%	▲	▲
South Korea CPI Growth		
3.4%	▲	▼
South Korea Unemployment Rate		
3.9%	▲	—
South Korea 10-Yr Treasury Yield		

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

반도체 수출 호조와 소비 회복세에 힘입어 2026년 경제성장률은 전년 대비 개선된 1%대 후반으로 전망되나, 건설투자는 지방 부동산경기 부진으로 회복이 지체되는 양상이다. 중동 지정학 리스크가 본격화되면서 미국 관세 불확실성과 맞물려 대외 하방 압력이 확대되고 있어 향후 경기 흐름을 주시할 필요가 있다. 유가 상승 압력으로 한국은행은 인플레이션 전망을 상향 조정하였다. 물가 상승에 따른 경기 침체가 예상되는 가운데, 올해 기준금리는 2.5%를 유지하며 추가 인하 가능성은 불투명한 상태다. 이러한 거시 환경 속에서 상업용 부동산 투자 시장은 금리 인하 기대에 기반한 캐피탈 압축보다는 임차 안정성과 현금흐름 등 자산 본연의 펀더멘탈을 중심으로 한 선별적 접근이 강화되는 양상이다.

OVERALL CRE TRANSACTIONS

2026년 1분기 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 상업용 부동산 거래는 총 30건, 거래 총액은 약 4.9조 원으로 집계되었다. 역대 최대 규모를 기록한 직전 분기와 비교하면 약 41% 감소한 수치이나, 전년 동기 대비로는 약 27% 증가하였다. 물류센터 거래 규모가 전 분기 대비 큰 폭으로 축소된 가운데, 오피스 부문에서 1조 원을 상회하는 대형 거래가 성사되며 전체 거래 규모를 뒷받침하였다.

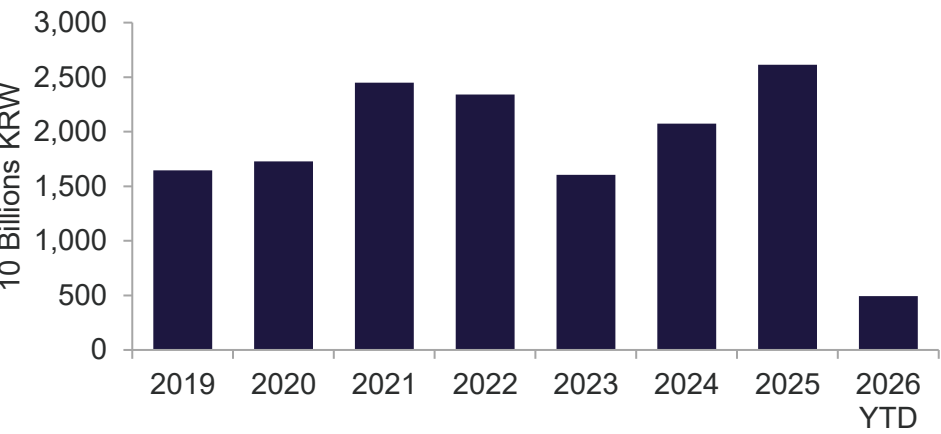
2025년 역대 최대 거래 금액을 기록한 오피스 시장은 매물이 일부 소진된 가운데, 2026년 1분기 거래 건수는 다소 제한적인 수준에 머물렀다. 이번 분기 오피스 거래는 총 10건, 약 3.3조 원으로 집계되었으며 권역별로는 CBD에서 4건(약 1.8조 원), GBD에서 3건(약 6,900억 원), 그 외 3건은 기타 권역에서 이루어졌다. 금융시장의 불확실성이 지속되면서 전년 동기 대비 프라임 오피스 거래 건수는 감소하고 중소형 거래가 증가했다. 반면 총 거래 금액은 약 55% 증가했는데 이는 서울스퀘어 단일 거래가 거래 규모를 견인했기 때문이다. 지난 분기에 이어 자금력을 갖춘 전략적 투자자(SI)와 실수요자의 참여가 지속되었다.

동기간 물류센터 거래는 총 4건, 약 7,066억 원으로 집계되었다. 거래 금액은 전 분기 대비 약 66%, 전년 동기 대비 약 46% 감소한 수치로, 지난 분기 대형 자산 거래가 집중되며 급등했던 거래 규모가 조정된 모습이다. 동부권 2건(약 1,976억 원), 서부권 1건(약 4,320억 원), 북부권 1건(약 770억 원)의 분포를 보였으며, 임차가 완료된 코어 자산을 중심으로 거래가 이루어지는 선별적 투자 흐름이 지속되었다.

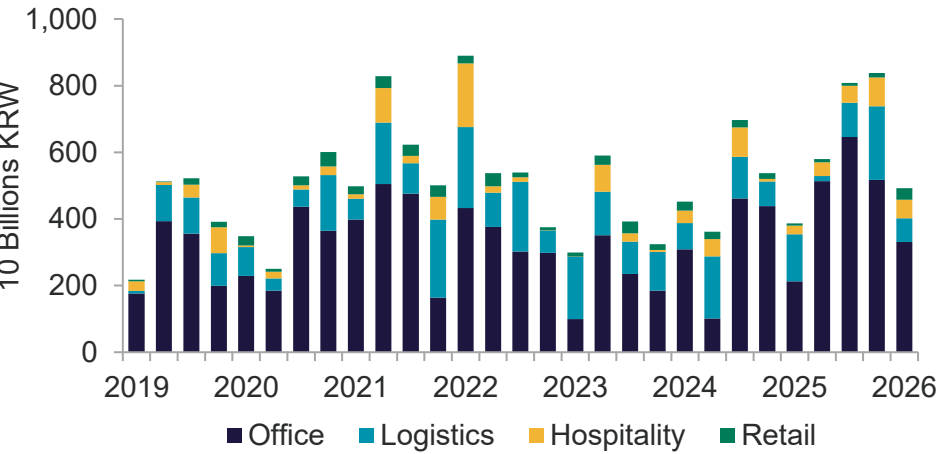
호텔 부문에서는 총 3건, 약 5,560억 원 규모의 거래가 완료되었다. 4성급 거래가 주를 이뤘던 전 분기와 달리 이번 분기에는 2·3·4성급 호텔 거래가 고루 발생하며 거래 금액은 전 분기 대비 약 36% 감소하였다. 거래 자산 중 2건은 주요 호텔 운영사 교체를 통한 자산 가치 제고를 추진할 예정이다. 호텔 시장의 회복세가 이어지면서 비호텔 자산을 매입하여 호텔로 용도를 전환하는 사례도 관찰되었다.

리테일 부문에서는 총 13건, 약 3,432억 원 규모의 거래가 완료되었으며, 거래 금액은 전년 동기 대비 3배 이상 증가하였다. 특히 강남 권역의 거래가 크게 늘어난 가운데, 성수에서는 분기 최대 규모인 680억 원의 거래가 성사되며 전체 규모를 견인하였다.

TOTAL INVESTMENT VOLUME

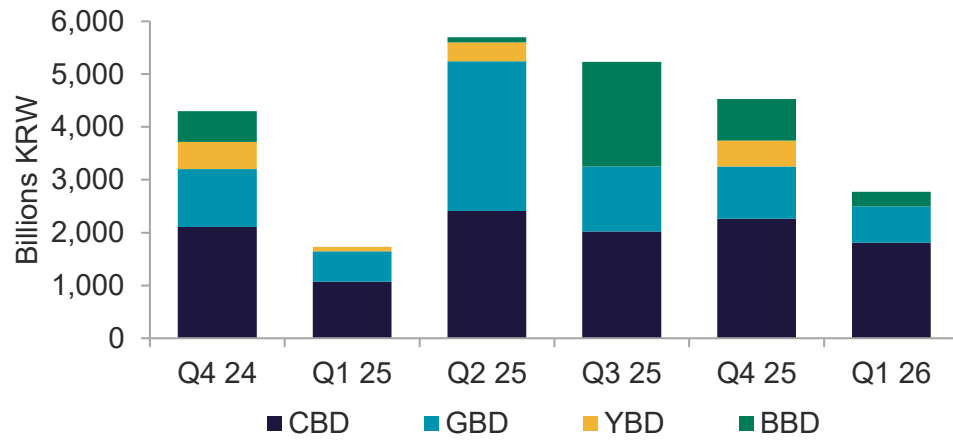


INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

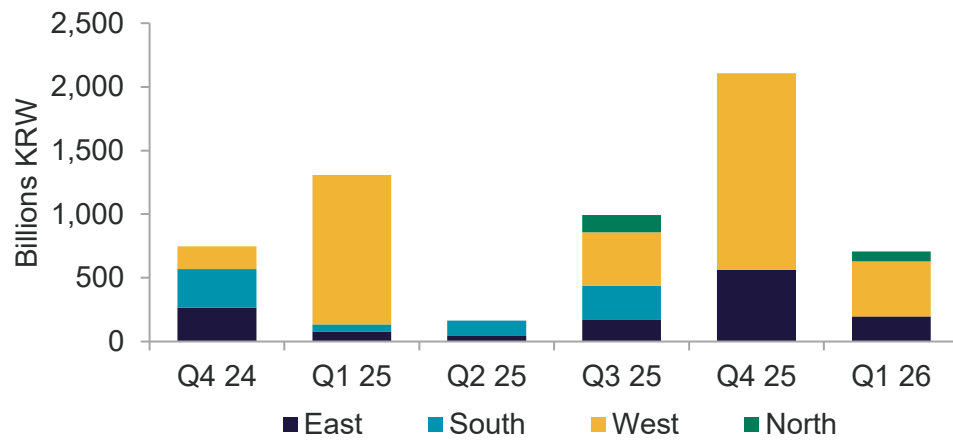


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

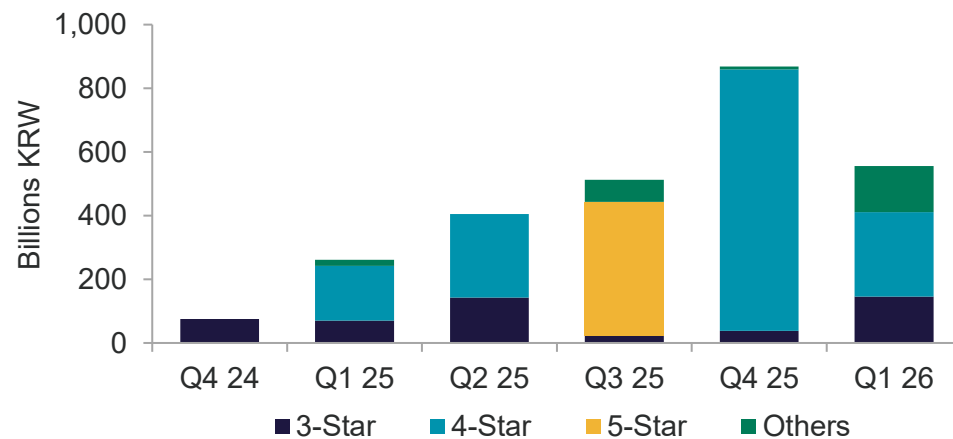
OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE: CBD MEGA DEAL AMID CONTINUED CORPORATE ACTIVITY

2026년 1분기 오피스 투자 시장은 전략적 투자자(SI) 참여와 기업 자산 유동화가 혼재하는 흐름을 보였다. GBD에서는 한월그룹의 케이스퀘어 강남2, 미스토홀딩스의 싸이칸홀딩스 타워 매입 등 SI 거래가 2건 관측되었다. BBD에서는 한화비전이 휴맥스 빌리지를 사옥 확보 목적으로 매입했다. 이와 대조적으로 F&F 사옥, 천수빌딩, 삼성생명 잠실빌딩 등 비부동산 기업의 자산 유동화도 기관투자자 매각 형태로 관측되었다. CBD가 지난 분기에 이어 최고 거래액을 기록한 가운데 1조 원을 상회하는 대형 거래가 성사되었다. 한국투자리얼에셋운용이 서울스퀘어를 약 1.3조 원에 인수하며 거래를 종결했다. ARA자산운용은 2019년 매입 후 펀드 만기 도래에 따라 매각에 나섰으며, 서울프라임 오피스 대비 높은 공실률에도 거래가 성사된 것은 서울역 일대 정비사업에 따른 입지 개선 기대감이 작용한 것으로 보인다. 코람코자산신탁은 캡스톤자산운용으로부터 에티버스타워를 인수하였다. 구분소유 구조로 관리상 제약이 있으나, 평당 약 2,271만 원의 경쟁력 있는 가격에 매입한 것으로 평가된다. 기존 임차인인 에티버스를 SI로 유치하였으며, 인수 후 시설 개선을 위한 CAPEX 투자를 추진할 예정이다. 이번 분기 거래 완료된 Grade A 오피스의 평당 평균 거래 금액은 약 3,609만 원으로 회복세를 보였다. GBD에서는 케이스퀘어 강남 2가 5,349만 원에 거래되며 권역 평균을 끌어올렸으며, CBD는 자산별 가격 차이가 확대되며 평균 2,739만 원에 형성되었다.

LOGISTICS: FLIGHT-TO-QUALITY KEEPS DEAL COUNT IN CHECK

매물 출회가 늘고 투자 심리가 개선되는 추세를 보였던 물류 투자 시장은, 우량 자산 중심의 선별적 투자가 이어지며 2026년 1분기 거래 건수는 제한적인 수준에 머물렀다. 이번 분기에는 총 4건이 거래되었으며, 이 중 선매입 약정 이행 건과 데이터센터 전환을 전제로 한 거래가 각 1건씩 포함되었다. 마스턴투자운용이 2023년 선매입 약정을 체결한 로지스포인트 신해리 매매계약을 이행하였고, 삼성SRA자산운용은 데이터센터 전환 목적으로 하남시 풍산동 소재 저온 물류센터를 매입하였다. 주요 거래는 동부권과 서부권에서 각각 관측되었다. 캡스톤자산운용은 국민연금 코어 플랫폼 펀드를 활용해 인천 영종도 소재 아레나스 영종을 4,320억 원에 인수하였으며, 임대율이 100%에 근접한 코어 자산으로 이번 분기 최대 규모 거래로 기록되었다. 코람코자산운용은 마스턴투자운용으로부터 이천에 위치한 로지스포인트 호법A를 인수하였다. 코어 자산의 거래가 완료되면서 상온 물류센터의 평당 평균 거래 금액은 646만 원으로 전 분기 대비 소폭 상승하였다.

HOSPITALITY AND RETAIL TRANSACTIONS IN KEY HIGH STREET MARKETS

호텔 부문에서는 도심권에서 세 건의 거래가 성사되었다. NH농협리츠운용은 신라스테이 서대문을 매입했다. 서대문역 인근 거점을 강화하려는 전략적 행보로 풀이된다. 코람코자산운용은 GIC를 투자자로 유치해 중구 소재 U5 호텔을 인수했으며 리모델링 및 머큐어 엠베서더를 운영사로 유치하여 가치 제고에 나설 예정이다. 호텔롯데는 유동성을 확보하기 위해 L7 홍대를 세일즈앤리스백 구조로 롯데리츠에 매각했다. 롯데리츠는 L7 강남타워에 이어 두 번째 호텔 자산을 편입하며 포트폴리오를 다각화했다. 리테일 자산은 강남과 성수 상권 중심의 거래가 이어졌다. 지난 분기에 이어 독섬역·서울숲 인근 성수동에서의 거래가 증가하는 흐름을 보였다. 한편 이번 분기에는 용도 전환을 목적으로 한 매입 사례도 관측되었다. 포스트자산운용은 종로 파고다타워를 인수하였으며 저층부는 메디컬센터, 고층부는 호텔로 복합 용도 전환을 추진할 예정이다.

OUTLOOK

- 오피스 시장은 중동 리스크에 따른 글로벌 금리 상승 압력과 기준금리 동결 기조가 맞물리면서 투자자들의 신중한 접근 기조는 당분간 유지될 것이다. SI의 사옥 매입 수요와 비부동산 기업의 자산 유동화는 꾸준히 이어질 전망이다. 펀드 만기 도래에 따른 매물 출회도 지속되면서 시장 내 거래 여건은 점진적으로 개선될 가능성이 있다. 다만 코어·프라임 자산 중심의 선별적 투자 흐름이 이어지는 가운데, CBD를 중심으로 한 신규 공급 예정 물량은 자산별 가격 차별화를 심화시키는 요인으로 작용할 수 있다.
- 물류센터는 1분기 관망세에도 불구하고 시장에 출회된 매물이 증가하고 있으며, 펀드 만기를 앞둔 자산들이 본격 유입되면서 거래 규모는 점진적으로 회복될 것으로 전망된다. 다만 상온·대형 코어 자산에 수요가 집중되는 선별적 투자 흐름은 이어질 것으로 보이며, 그 외 자산의 경우 매도자와 매수자 간 눈높이 차로 거래 성사까지는 시간이 필요할 것으로 판단된다.
- 호텔 시장의 1분기 거래 규모는 다소 축소되었으나, 관광 수요 회복세가 지속되는 가운데 신규 공급은 제한적인 상황 속 기존 자산에 대한 투자 관심은 유지되고 있다. 연내 거래가 예정된 4성급 호텔 매물이 남아 있어 향후 거래 규모는 점진적으로 회복될 전망이다.
- 경기 회복이 본격화되지 않은 상황에서 리테일 자산의 상승세 지속 여부는 추가적인 관찰이 필요하다. 강남, 성수 등 핵심 상권 중심의 거래 집중은 당분간 지속될 전망이다.

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY TYPE	PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3m²)
Office	서울스퀘어	CBD	한국투자리얼에셋운용	ARA자산운용, NH투자증권	132,799	1,288,477	32.07
Office	에티버스타워	CBD	코람코자산신탁	캡스톤자산운용	38,532	264,732	22.71
Office	케이파이낸스타워	CBD	엠디엠자산운용	케펠자산운용	15,752	190,947	40.07
Office	케이스퀘어 강남 2	GBD	한웰(다이소)	코람코자산신탁	21,941	355,000	53.49
Office	성수동 오피스	Others	캡스톤자산운용	마스턴투자운용	29,672	327,697	36.51
Office	휴맥스빌리지	BBD	한화비전	한국토지신탁	44,595	280,000	20.76
Logistics	로지스포인트 신해리	EAST	마스턴투자운용	에스에이치로지스제1호, 다운디자인건설	52,882	119,000	7.44
Logistics	로지스포인트 호법A	EAST	코람코자산운용	마스턴투자운용	49,517	78,558	5.24
Logistics	영종 아레나스	WEST	캡스톤자산운용	이지스자산운용	186,038	432,000	7.68
Hospitality	신라스테이 서대문 (3성급)	서대문	농협리츠운용	이지스자산운용	13,529 (319 Rooms)	146,000	458 (per room)
Hospitality	L7 홍대 (4성급)	홍대	롯데리츠	롯데호텔	27,851 (340 Rooms)	265,000	779 (per room)
Hospitality	호텔 U5 (2성급)	중구	코람코자산운용	계산산업	13,819 (297 Rooms)	145,000	488 (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
Research 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 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.