

Intelligent Investment

2026

# 한국 투자자 의향 설문조사

REPORT

CBRE RESEARCH  
KOREA

**CBRE**



# Executive Summary

2025년 12월, CBRE는 2026년 아시아 태평양 투자자 의향 설문조사를 실시했으며, 총 422명의 응답자로부터 올해 부동산 투자 활동 전망, 주요 리스크, 선호 전략 및 섹터 등에 대한 의견을 수집했다.

본 한국 투자자 의향 설문조사 보고서에서는 국내 투자자 77명의 답변을 바탕으로 2026년 한국 상업용 부동산 시장에 대한 전반적인 의견과 전망에 대해 분석했다.

대내외 불확실성이 지속되는 가운데 금년 국내 투자자의 매입 의향은 조사 이래 최고치를 다시 한 번 경신했다. 다만, 중앙은행의 금리 인하 속도와 방향성에 대한 불확실성이 주요 리스크로 재 부상했으며, 매도자와 매수자 간의 가격 기대 차이와 인건비 및 건설비 상승 등은 여전히 주요 리스크로 존재한다.

한편, 2025년 투자 시장은 금리 하락에 따른 차입 여건 개선과 전략적 투자자의 적극적인 참여에 힘입어 약 34조 원의 역대 최대 거래 규모를 달성했다. 2026년 서울 상업용 부동산 투자 규모는 직전 연도의 기록적 성장에 따른 기저효과와 완화적 통화정책의 종료 가능성을 감안할 때, 전년 대비 5-10% 하락하며 성장세가 다소 둔화된 완만한 조정 국면에 진입할 것으로 전망한다.



**최성현 부사장**

**Sean Choi**

Head of Capital Markets,  
Korea



**최수혜 상무**

**Claire Choi**

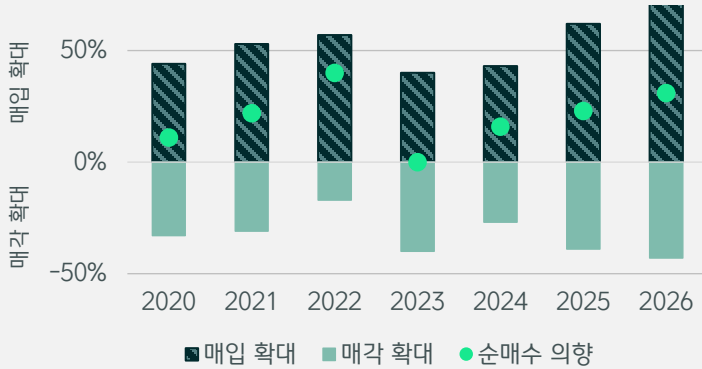
Head of Research,  
Korea

# 2026 한국 투자자 의향 설문조사

## 매입 및 매각 활동 전망

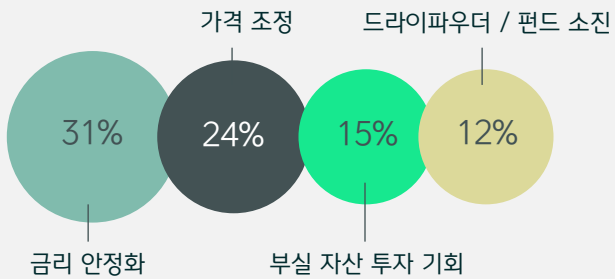
한국 투자자의 순매수 의향은 아시아 태평양 평균 대비 약 14%p 높게 관찰

### 국내 투자자 매입vs매각 의향



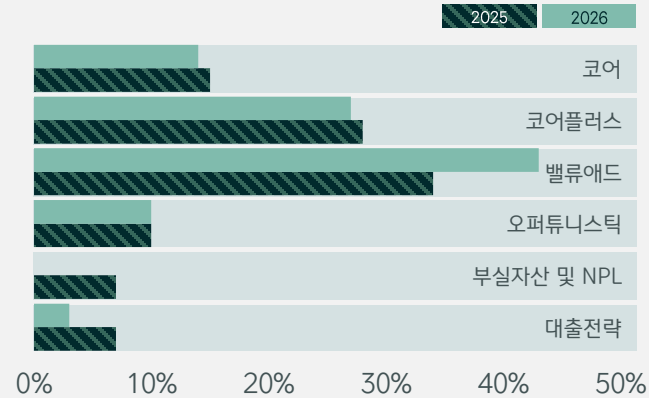
한국 응답자의 약 83%는 2026년 부동산 투자 비중을 확대할 계획

투자 확대 요인:



## 선호 전략 및 섹터

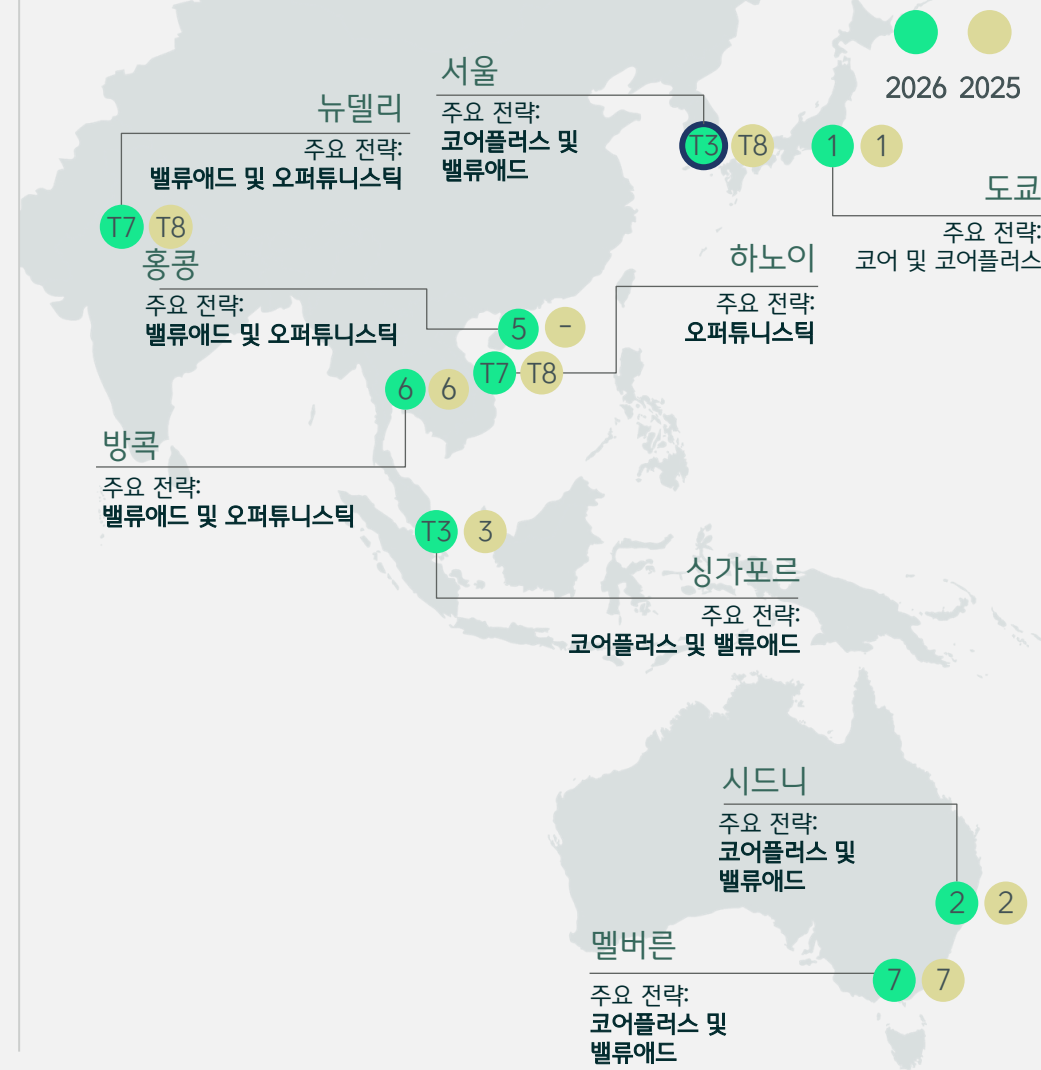
가장 선호하는 투자 전략으로 3년 연속 밸류에드 전략 선정



## 자산별 투자 선호도



## 2026년 아시아 태평양 주요 투자 선호 지역

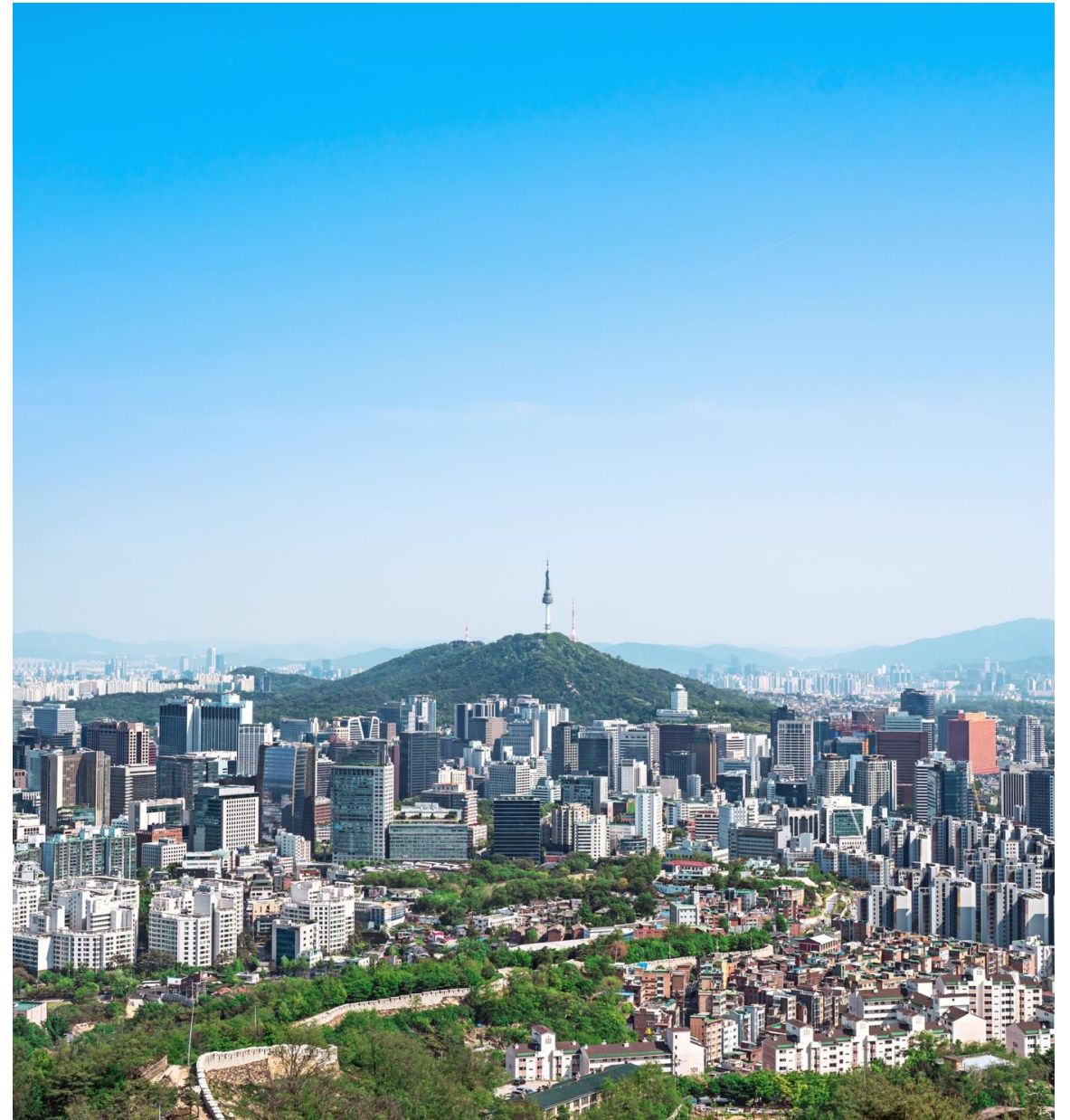


## 주요 시사점

- 01 2026년 국내 상업용 부동산 투자 시장은 2025년에 이어 오피스 시장을 중심으로 활발한 투자 활동이 예상된다. 다만, 2025년의 기록적인 거래 규모에 따른 기저효과와 완화적 통화정책 종료 시사에 따라 2026년 상업용 부동산 거래 규모는 2025년 대비 소폭 하락한 수준을 달성할 것으로 전망한다.
- 02 국내 투자자의 약 83%가 올해 투자 비중을 확대할 계획이라고 답하며 전년보다 높은 시장 참여 의지를 보였다. 다만, 이러한 적극적인 태도는 차입 여건 개선과 가격 합리화가 선행되어야 한다는 조건부 성향을 띠고 있는 것으로 나타났다.
- 03 올해 국내 투자 시장의 가장 큰 어려움은 중앙은행의 통화 정책 기조로 나타난 가운데, 인플레이션 지속과 환율 변동성 등 거시 경제적 리스크에 대한 투자자 우려가 전년 대비 한층 심화됐다. 더불어, 매도자와 매수자 간 희망 가격 격차, 인건비 및 건설비 상승은 임차 수요 위축과 맞물려 시장의 주요 제약 요인으로 작용하고 있다.
- 04 전통적인 핵심 투자 상품인 오피스는 임차 수요 둔화, 대규모 신규 공급 우려 등으로 인해 선호도 하락세를 이어갔다. 우량 물류센터에 대한 투자 의향은 여전히 높은 가운데 사회 구조적 변화와 산업 성장 잠재력 부각에 따라 호텔, 데이터센터, 코리빙 등 대체 섹터에 대한 관심도 유의미하게 확대됐다.
- 05 대체 투자 섹터에 대한 국내외 투자자의 선호도가 전반적으로 하향 조정된 가운데, 과거 국내 투자자 사이에서 높은 지지를 받았던 부동산 대출과 시니어 리빙 섹터는 운영 리스크에 따른 수익성 재산정 작업 등의 반영으로 2년 연속 선호도가 큰 폭 하락했다.
- 06 금년의 정책적 불확실성과 금리 인하 기대감의 희석은 2026년 A급 오피스 및 물류 자산의 수익률을 보험세에 머물게 할 것으로 보인다. 이에 따라 시장은 급격한 가격 변동보다는 우량 자산을 중심으로 한 선별적 투자와 수익 구조 고도화에 집중하는 국면에 진입할 전망이다.

# Contents

- 01 매입 및 매각 활동 전망
- 02 선호 전략 및 섹터
- 03 섹터별 전망
- 04 해외 투자 동향
- 05 상업용 부동산 투자와 ESG
- 06 응답자 프로필



01

# 매입 및 매각 활동 전망

# 공격적 매입 의지 지속, 투자 규모는 기저 효과 예상

2026년 국내 투자자 설문 결과, 금년 매입 및 매각 활동 확대 응답 비중은 각각 74%와 43%로 집계됐다. 이는 전년 대비 각각 12%p, 4%p 증가한 수치로, 조사 이래 역대 최고치를 경신하며 투자 심리의 유의미한 반등을 입증했다.

특히 한국의 순매수 의향은 전년 대비 8%p 상승한 31%를 기록하며 아시아 태평양(이하 '아태') 지역 내 독보적인 매수 우위 시장임을 각인시켰다. 이는 국내 상업용 부동산의 매입 수요가 매우 견고함을 시사하며, 향후 우량 자산을 중심으로 투자자 간 매입 경쟁과 거래 활동이 한층 심화될 것으로 분석된다.

2025년 상업용 부동산 시장 거래 규모는 약 34조 원을 기록하며 전년 최고치를 1년 만에 경신했다. 이는 저금리 기조가 정점이었던 2021년(21조 원)을 상회하는 수준으로, 고금리 국면에서도 자산 펀더멘털에 대한 시장의 확신이 거래를 견인했음을 보여준다. 특히 전체 거래의 70% 이상을 차지하며 성장을 견인한 오피스 섹터에서 전략적 투자자(SI)의 매입 비중(36%)이 두드러지며, 자산운용사 중심의 기존 구도를 넘어 투자 시장의 체질적 견고함을 강화하는 주요 동력으로 작용했다.

2026년 서울 상업용 부동산 시장의 투자 규모는 2025년의 기록적인 거래 팽창에 따른 기저효과와 완화적 통화정책의 종료 시그널이 맞물려, 작년 대비 약 5~10% 하락하며 완만한 조정 국면에 진입할 것으로 전망된다.

Figure 1: 2026년 국내 투자자의 매입 및 매각 활동 전망

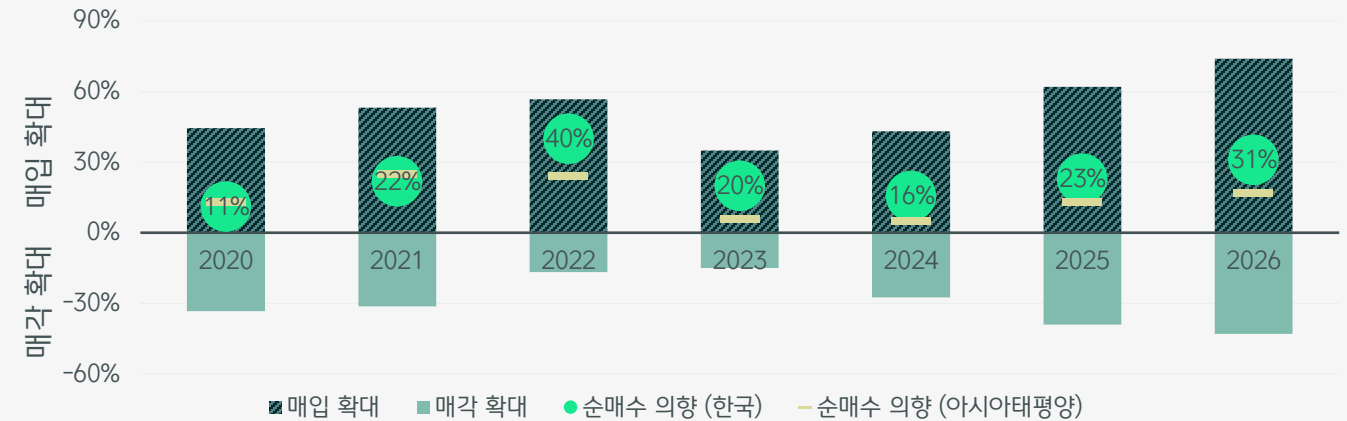
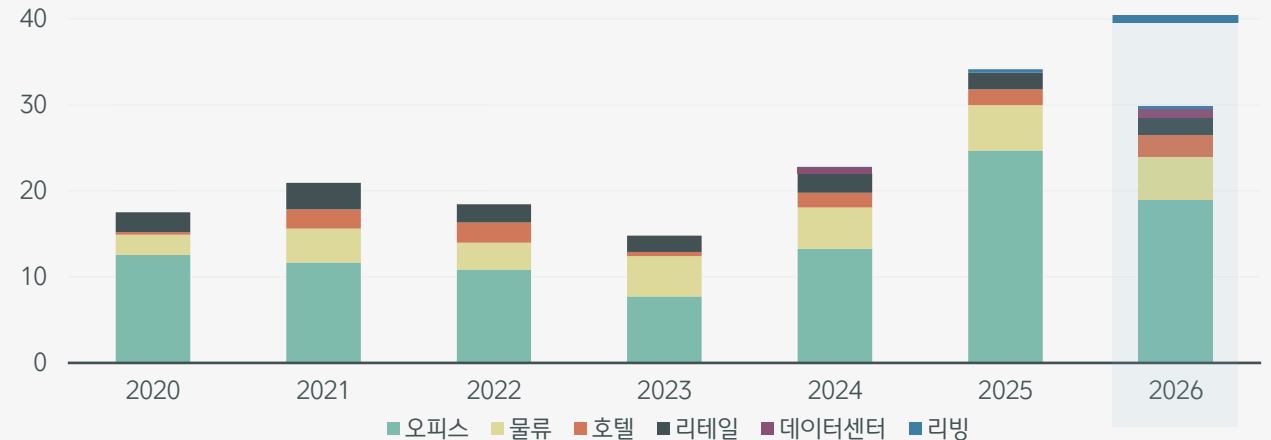


Figure 2: 연도별 상업용 부동산 거래 규모 추이 (조원)



Note: 서울 및 분당 권역(오피스), 서울(리테일·호텔·리빙), 수도권(물류·데이터센터) 소재, 매각가 100억원 이상 거래 기준 (세어딜 포함)

Source: CBRE Research, March 2026

# 상업용 부동산 투자 의향 지속 유지

2026년 국내 투자자의 상업용 부동산 투자 비중에 대한 응답은 ‘증가’가 전체의 83%에 달하며 견고한 투자 심리가 지속될 전망이다. 이는 2025년(79%) 대비 추가적인 상승세를 보인 것으로 전체 투자자의 대다수가 시장 진입에 대해 적극적인 태도를 유지했다. 특히 투자 비중을 축소하겠다는 응답은 3% 수준에 불과했다.

투자 활동의 핵심 동인으로는 금리 안정화(31%)가 1순위 요인으로 꼽힌 가운데, 전년 대비 응답 비중이 급증한 수익성 지표의 약진이 두드러졌다. 특히 잠재 수익 증가 기대감은 전년 대비 약 5배 이상 증가한 10%를 기록하며 자산 가치 상승에 대한 확신을 반영했다. 이는 단순한 금융 비용 절감을 넘어, 임대료 상승 등 자산 펀더멘털 개선을 통한 실질 수익 확보로 투자자의 관심이 이동하고 있음을 방증한다. 아울러 가격 조정(24%)에 대한 기대가 부실 자산 투자 기회(15%)를 앞지르면서, 합리적인 가격 수준이 형성된 우량 자산 중심의 실질적인 매수 전략이 시장의 주류를 이룰 것으로 보인다.

이러한 흐름을 종합할 때, 2026년 시장은 높은 매입 의사와 수익성 개선 기대감이 맞물려 활발한 거래가 이어질 것으로 판단된다. 특히 우량 자산으로의 자본 집중과 경쟁력 저하 자산의 선별적 가격 조정이 동시에 일어나는 시장 재편 현상이 가속화될 것으로 분석된다.

Figure 3: 상업용 부동산 투자 비중 변화 예상

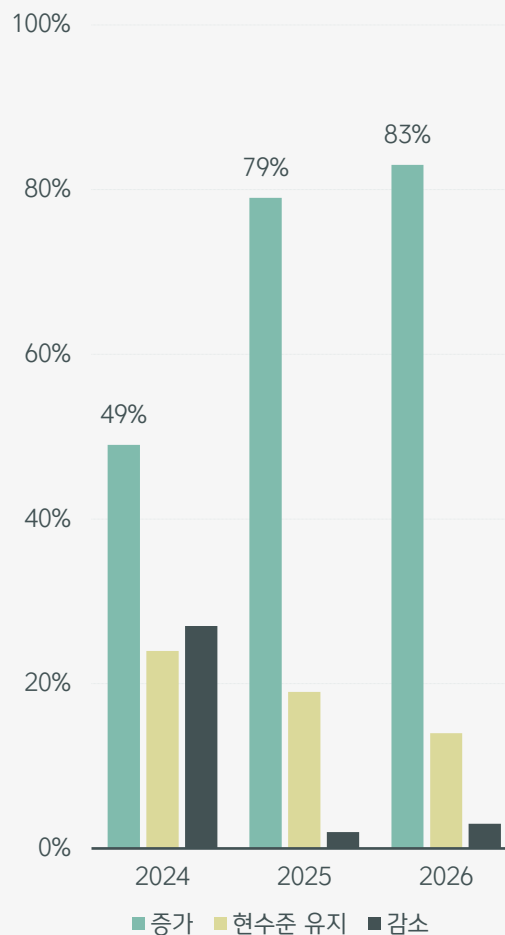
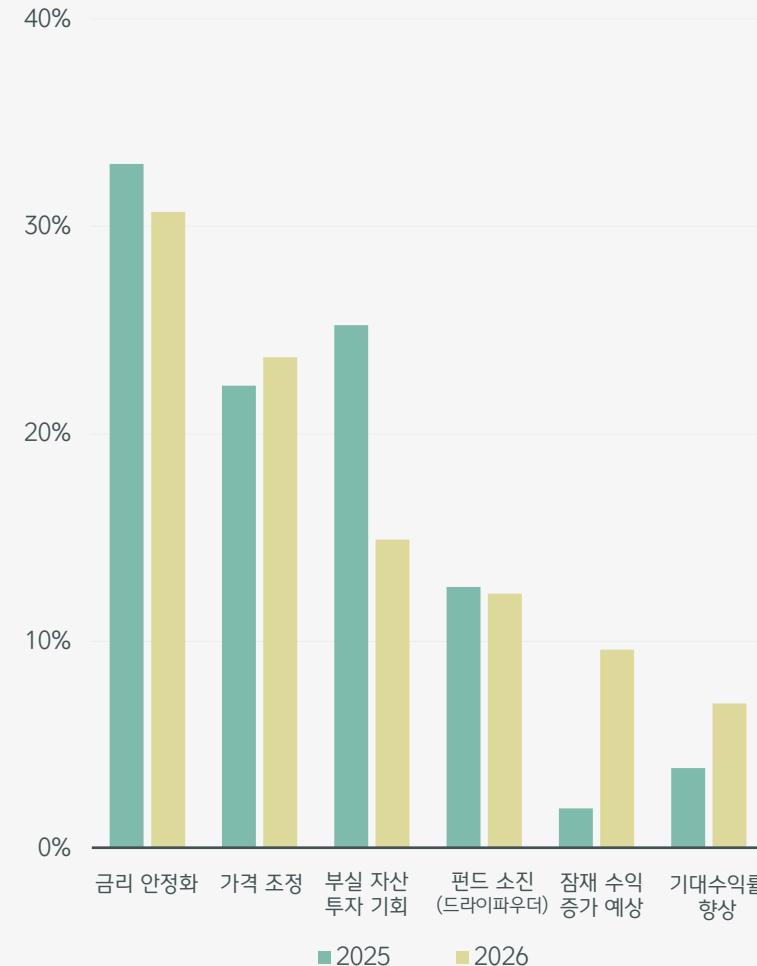


Figure 4: 2026년 투자 확대 요인



Source: CBRE Research, March 2026

# 투자 시장의 주요 제약 요인, 통화 정책 불확실성

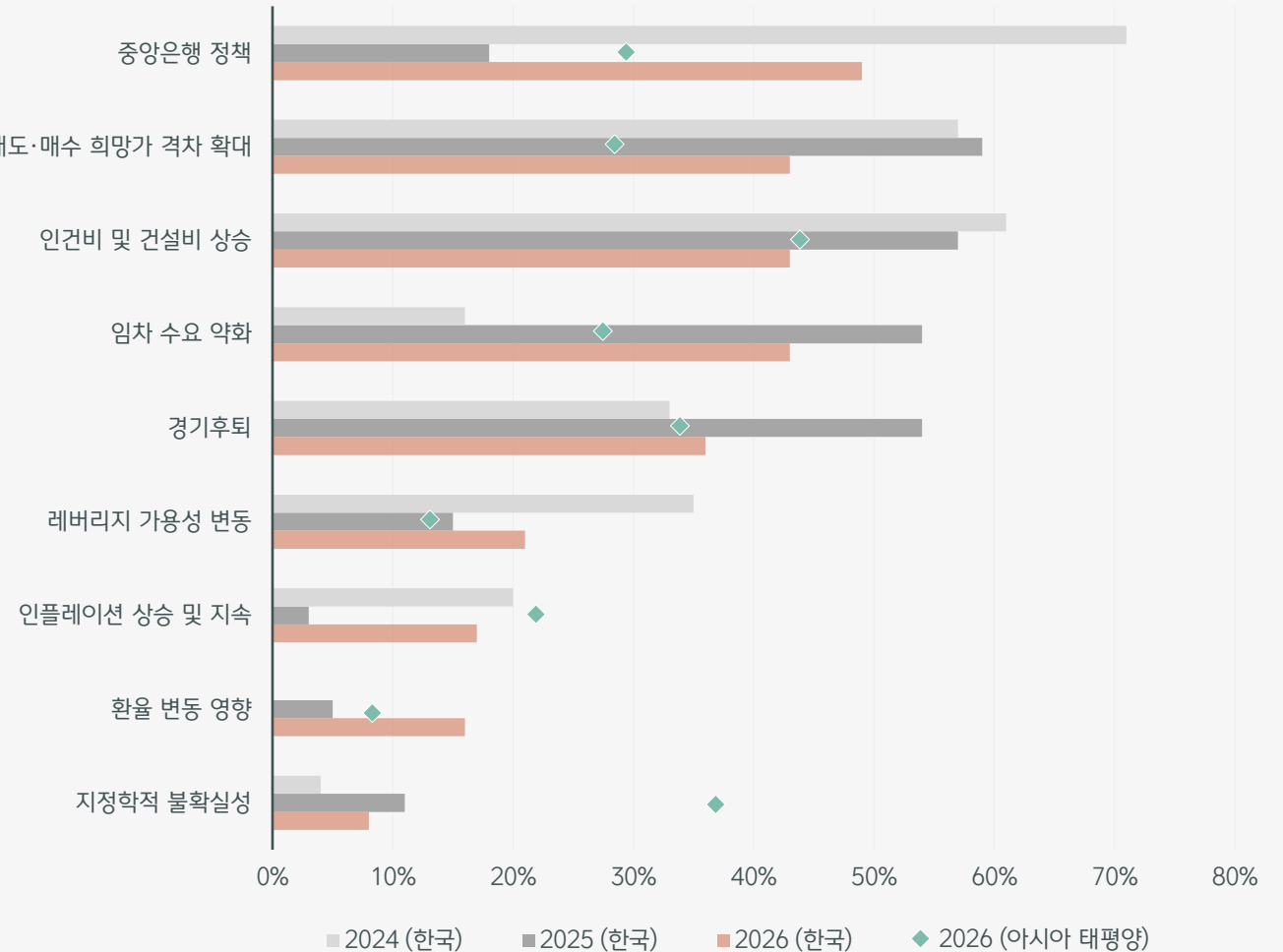
올해 리스크 관리의 핵심은 거시 경제 및 금융 지표에서 찾을 수 있다. 2026년 국내 투자자가 꼽은 투자 시장의 가장 큰 걸림돌은 중앙은행 정책으로, 금리 인하 속도와 방향성에 대한 불확실성이 다시금 최우선 과제로 부상했다.

과거 시장을 경직시켰던 가격 격차와 원가 상승 요인은 전년 대비 비중이 소폭 감소하며 완화되는 양상이다. 반면, 중앙은행 정책(45%), 인플레이션 지속(22%), 레버리지 가용성(21%), 환율 변동성(16%) 등 거시경제 및 금융 지표만이 전년 대비 유일하게 상승했다. 이러한 선택적 상승은 투자자가 단순 수급 불균형보다 거시적 금융 환경의 불확실성을 더 실질적인 위협으로 체감하고 있음을 의미한다.

금융 리스크 경계심이 높아지고 가격 정점에 대한 견해 차가 상존함에 따라, 올해 자산의 딜 클로징까지 소요되는 기간이 장기화될 가능성이 있다. 목표 가격에 부합하는 매수 수요가 미비할 경우, 매도자는 펀드 만기 연장, 자본재조정 등 유연한 출구 전략을 통해 매각 시기를 조율할 것으로 보인다.

한편, 아태 시장 투자자가 지정학적 불확실성을 올해 최대 난제로 지목한 것과 달리, 국내 투자자의 응답 비중은 8% 수준에 그치며 리스크 인식의 차이를 보였다. 이는 국내 상업용 부동산 시장이 과거 여러 대외 변수와 지정학적 위기를 거치면서도 직접적인 타격을 입기보다는, 오히려 거시 경제 위기나 자본 시장의 변동성에 보다 민감하게 반응하며 성장해 온 학습 효과가 반영된 것으로 풀이된다.

Figure 5: 상업용 부동산 투자 결정 시 주요 이슈



Source: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2026

# 대주의 엄격한 심사에 대한 투자자 우려 증가

앞서 언급된 금융지표의 변동성 및 중앙은행 정책에 대한 우려에도 불구하고, 투자자는 올해 전반적인 자금 조달 환경의 유의미한 개선을 기대했다. 특히 과거 시장의 최대 리스크로 작용했던 신규 차입 금리 상승 및 자산 가치 하락에 따른 리파이낸싱 불확실성 비중이 전년 대비 절반 수준으로 급감하며 조달 시장의 경직성이 상당 부분 해소됐다. 다만 금리 방향성에 대한 불확실성은 여전히 최대 제약 요인으로 작용하고 있다.

한편, 금융권의 조달 환경 제약 완화 기대감에도 불구하고 대주의 엄격한 심사에 대한 우려가 작년 대비 큰 폭 증가했다. 대주는 보다 적극적인 대출 활동을 모색할 것으로 전망되는 가운데 (CBRE 2025년 한국 대주 설문조사), 투자자는 실제 검토 과정에서 대주가 자산의 품질, 입지, 임차인 신용도 등을 엄격히 따지는 옥석 가리기가 심화될 것으로 내다보고 있다. 공격적 투자 의지와 별개로, 대주단이 연체율 증가 등 건전성 관리를 병행/강화하며 더욱 정교하고 선별적인 유동성 공급 전략을 계획하기 때문으로 보인다.

결론적으로 국내 투자자는 올해 자산 자체의 수익성이나 펀더멘털에 대한 불확실성보다는, 해당 자산을 바라보는 대주의 시각과 엄격한 심사 태도를 큰 변수로 인식하고 있다. 향후 원활한 자금 조달을 위해서는 대주를 설득할 수 있는 정교한 투자 전략과 데이터 제시가 핵심적인 경쟁력이 될 것으로 예상된다.

Figure 6: 투자자의 타인자본 조달 및 리파이낸싱 시 주요 제약 요인

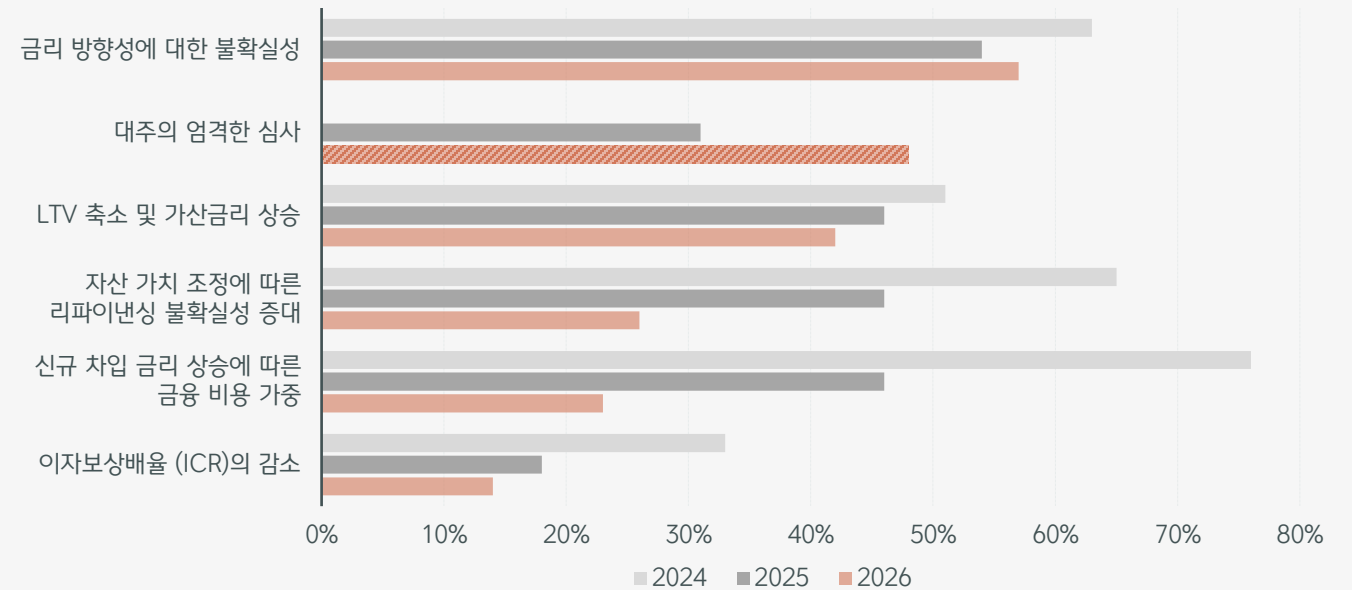


Figure 7: 2026년 대주의 심사기준 변화 전망

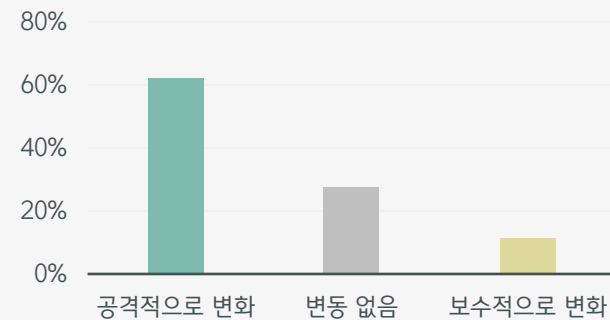
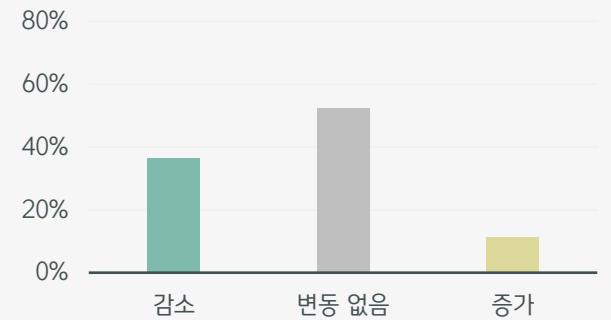


Figure 8: 2026년 대주의 대출 연체율 전망



Source: 2025 Korea Lender Survey, CBRE Research, March 2026

# 시장 기대치를 상회하는 기준금리 기조 유지 가능

앞서 언급된 중앙은행 정책에 대한 투자자 우려를 뒷받침하듯, 2026년 한국은행의 통화신용정책은 완화적 기조를 유지하되 인하 속도에 있어서는 시장의 기대보다 신중하고 보수적인 접근을 취할 것으로 분석된다.

설문 조사 결과 응답자의 96%가 기준금리 정점 통과 및 하향 안정화를 전망하고 있는 가운데, 50bp 이하의 소폭 인하(40%)와 동결(38%) 의견이 지배적인 비중을 차지했다. 급격한 피벗보다는 가계부채 리스크와 부동산 시장 변동성을 고려한 점진적 조정 또는 통화긴축 기조의 연장이 유력할 것으로 판단된다.

한편, 본 설문조사가 작년 말에 실시되었음을 감안하면, 당시의 금리 전망은 현재의 대외적 가변성을 완전히 반영하지 못했을 가능성이 있다. 지정학적 리스크 확산에 따른 유가 상승과 인플레이션 압력은 국내 금리 경로의 불확실성을 증폭시키고 있다. 한국은행 역시 가계부채와 부동산 시장 변동성을 고려해 6회 연속 동결 기조를 유지하는 등, 물가와 경기 사이에서 신중한 통화 정책을 운용하고 있다.

이에 따라 시장의 기대치보다 높은 수준에서 기준금리가 유지될 가능성이 상존하며, 앞서 다룬 대주의 엄격한 심사와 맞물려 2026년 투자 시장의 주요한 변수로 작용할 전망이다. 특히 금리 방향의 변동성 확대는 차입 비용의 가시적인 하락을 기대했던 투자자에게 리파이낸싱 및 신규 매입 조건의 불확실성을 가중시키며 시장의 유동성 공급과 거래 활성화를 제한하는 실질적인 제약 요인이 될 수 있다.

Figure 9: 2026년 기준금리 방향성 예상

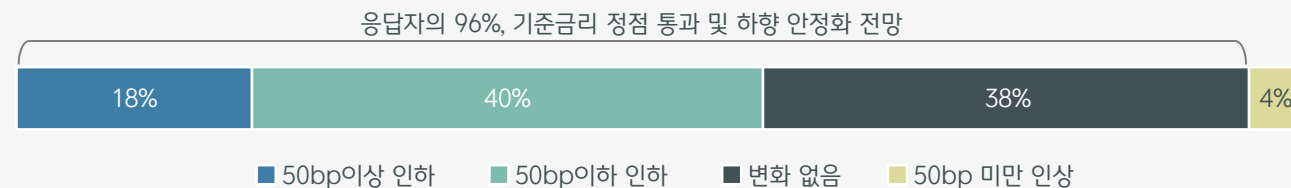
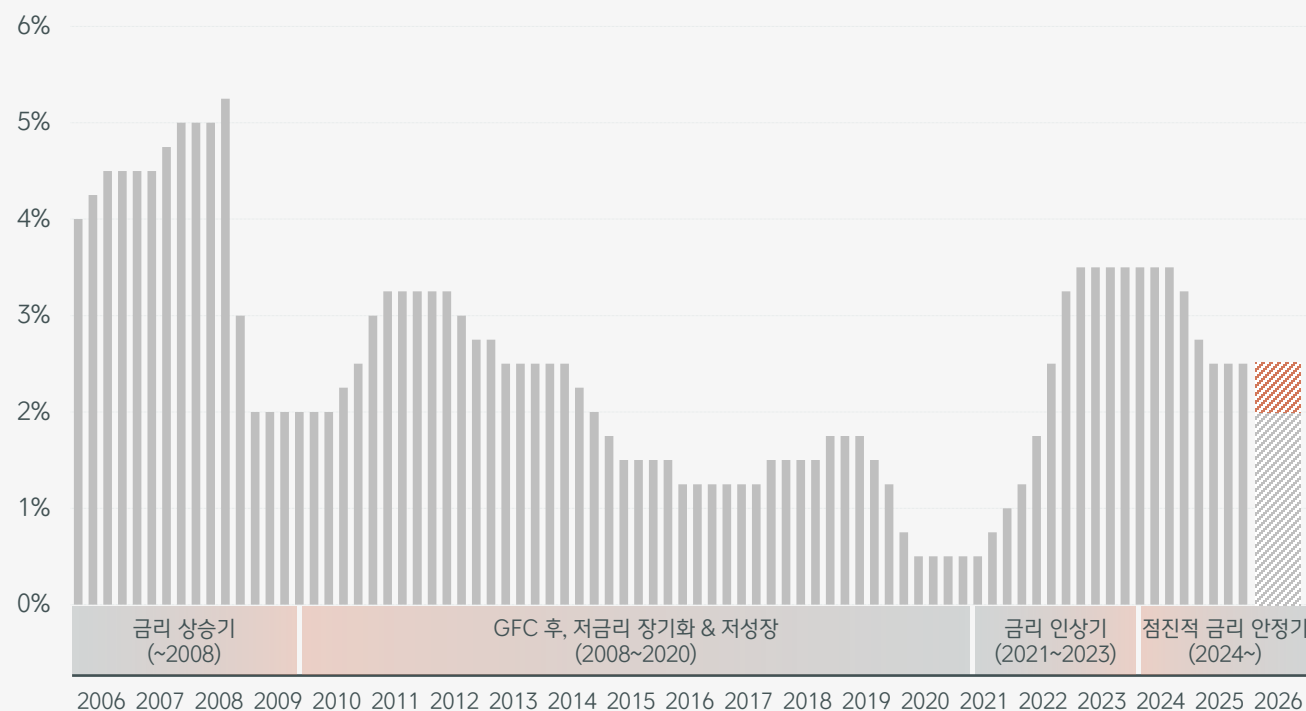


Figure 10: 기준금리 추이 (2006-2026F)



Source: CBRE Research, March 2026

02

# 선호 섹터 및 전략

# 밸류에드 전략의 확대와 포트폴리오 재편

올해 국내 투자자의 선호 투자 전략에 대한 질문에서는, 적극적인 자산 가치 제고를 통해 수익을 극대화하는 밸류에드 전략에 대한 선호도가 43%를 기록하며 작년에 이어 큰 폭 연속 상승했다. 반면, 과거 경기 침체에 비해 주목받았던 대출 및 부실 자산 전략에 대한 관심은 다소 위축되었다.

자산 섹터별 선호도에서는, 전통적인 핵심 투자 상품인 오피스에 대한 선호도가 27%를 기록하며 하락세를 이어갔다. 이는 2023년 대비 절반 이하 수준으로 급감한 것으로, 임대료 고점 및 임차 수요 둔화 리스크와 향후 대규모 신규 공급에 대한 우려가 투자 심리에 하방 압력으로 작용한 결과로 보인다. 반면 물류센터는 수급 불균형 해소에 따른 임대차 시장 안정화 및 국내 블라인드 펀드 설정 기대감에 힘입어 25%의 선호도를 유지하며 견고한 수요를 증명했다.

더불어 사회 구조적 변화와 산업 성장 잠재력에 주목한 투자자들이 포트폴리오 다각화에 나서면서 대체 섹터에 대한 비중이 유의미하게 확대되고 있다. 전통 자산의 수익률 정체를 타개하기 위해 상대적으로 높은 성장성을 보유한 신규 상품군으로 눈을 돌려 리스크를 분산하고 추가 수익원을 확보하고자 하는 투자자 전략과 함께, 데이터센터는 22%의 선호도를 기록하며 오피스와 물류를 잇는 주요 투자 섹터로 급부상했으며 관광 수요 회복세가 뚜렷한 호텔 역시 꾸준한 상승세를 보였다. 코리빙 자산 또한 정책적 불확실성에도 불구하고 개발을 중심으로 관심이 증가하고 있다.

Figure 11: 국내 투자자 선호 투자 전략

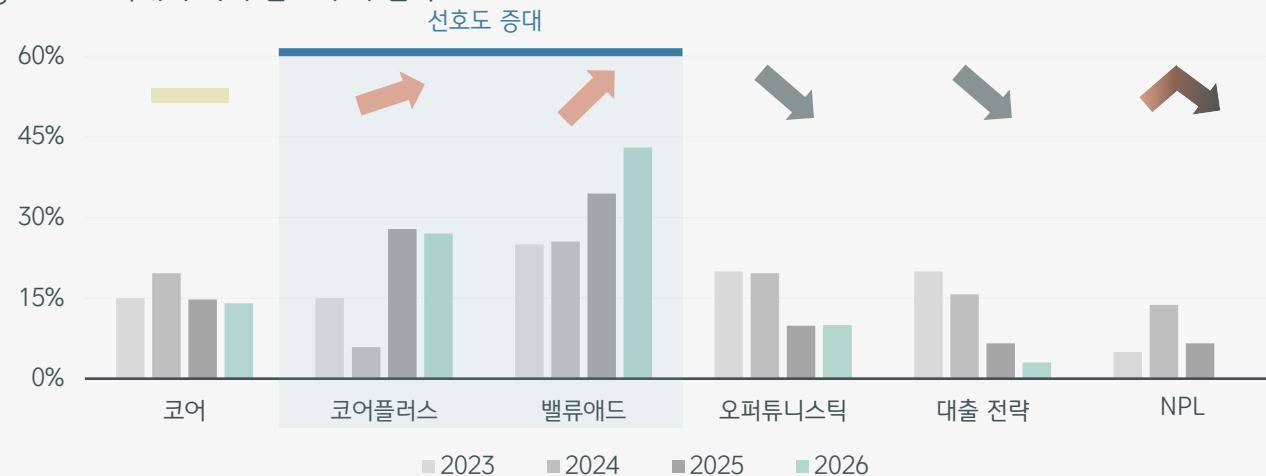
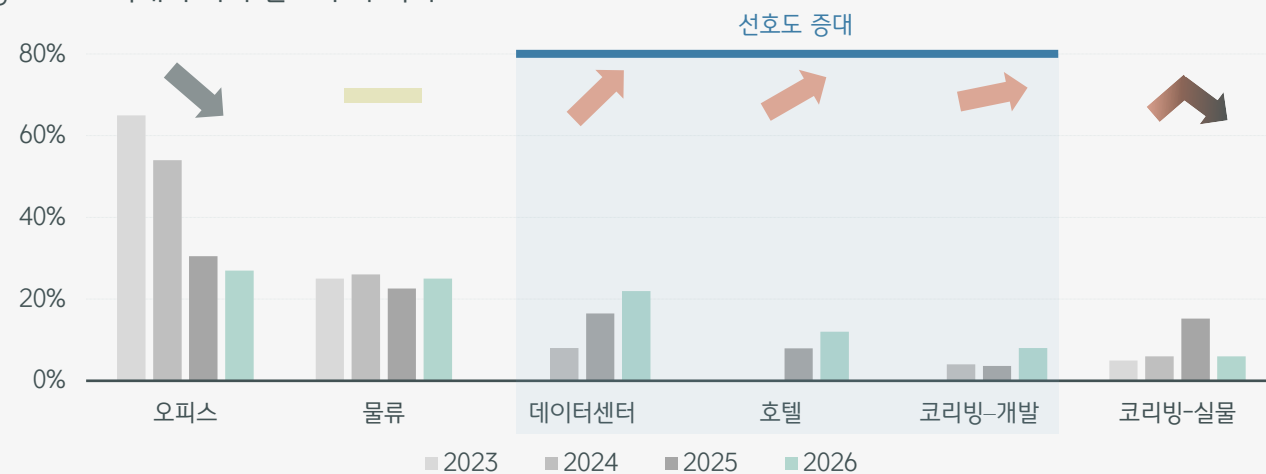


Figure 12: 국내 투자자 선호 투자 섹터



Source: CBRE Research, March 2026

# 대체 투자 선호도의 전방위적 하락 관찰

앞서 살펴본 데이터센터나 호텔 등 특정 섹터를 향한 포트폴리오 다각화 움직임과는 대조적으로 2026년 국내 투자자의 대체 투자 섹터 전반에 대한 선호도는 하향 조정되는 양상을 나타냈다. 이러한 경향은 아태 시장에서 공통적으로 관찰되는 현상으로, 불확실한 시장 환경 속에서 투자자는 검증된 자산 중심의 보수적 포트폴리오 운용을 선호하는 신중론을 택한 것으로 보인다.

국내 투자자 사이에서 그동안 높은 선호도를 보였던 부동산 대출과 시니어 리빙 섹터는 여전히 상위권을 유지하고 있으나, 전년 대비 각각 13%p와 19%p 하락세를 기록했다. 이는 과거 고금리 환경과 인구 구조 변화라는 거시적 테마에 기반한 투자 결정 대비, 실제 집행 과정에서의 운영 리스크에 따른 수익성 재산정 작업이 반영된 결과로 풀이된다. 라이프 사이언스와 셀프 스토리지 역시 올해 국내 투자자의 우선순위에서 다소 밀려나며 시장의 선별적인 검토가 이루어지는 양상이다.

결론적으로 2026년 상업용 부동산 시장은 전통 자산의 회복세와 대비되어 대체 섹터에 대한 옥석 가리기가 어느 때보다 냉정하게 진행될 전망이다. 투자자는 신형 자산군의 단순 성장 잠재력에 의존한 낙관적 전망보다는 실질 수익성과 리스크를 재검토하며 엑시트(Exit) 가시성이 확보된 자산을 선별적으로 검토할 것으로 보이며, 이에 따라 대체 투자 시장 내에서도 자산별·국가별 양극화 현상이 더욱 심화될 것으로 판단된다.

Figure 13: 2026년 국내 대체 투자 유형별 선호도

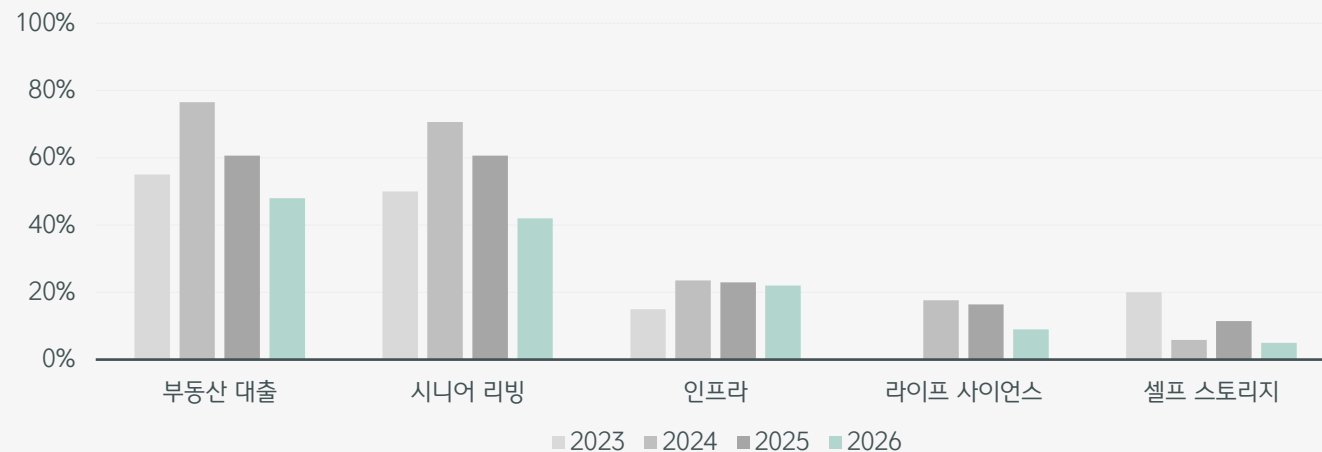
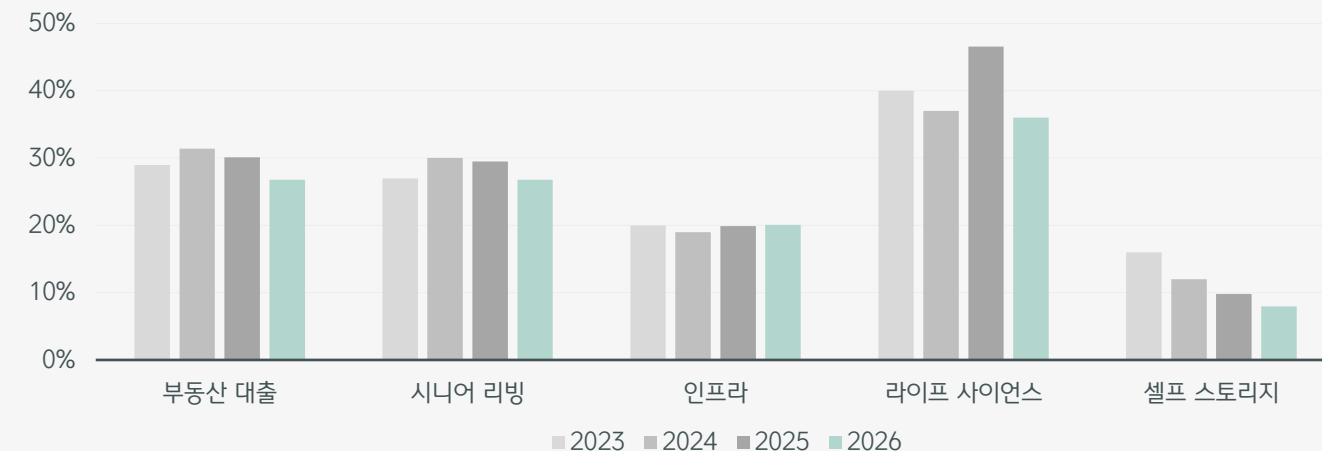


Figure 14: 2026년 아시아태평양 대체 투자 유형별 선호도



Source: CBRE Research, March 2026

# 전반적 자산 가격 상승 기조, 데이터센터의 독보적 약진

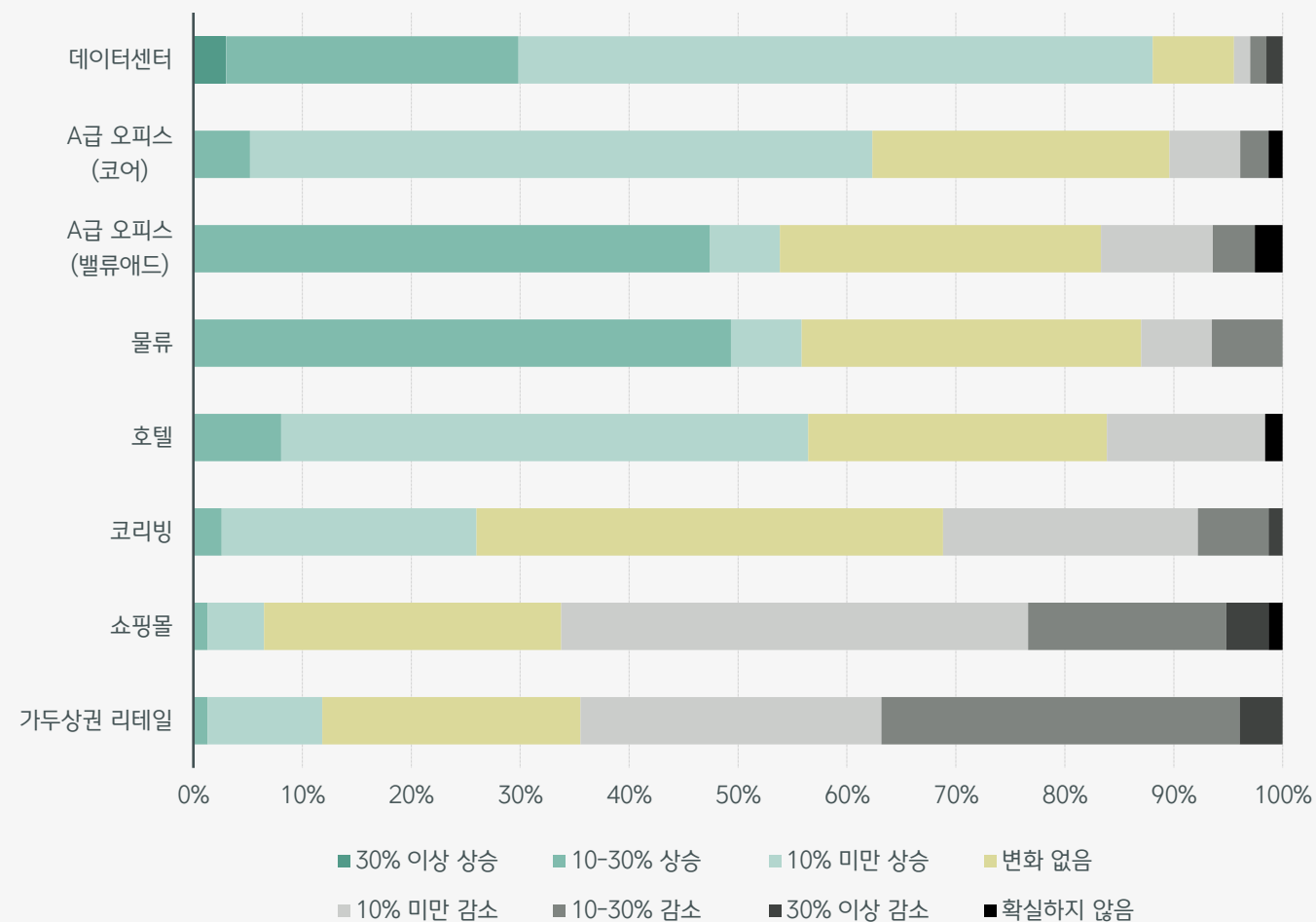
2026년 국내 투자자는 오피스와 물류 등 성장성이 검증된 자산을 중심으로 뚜렷한 가치 상승을 예상했다. 리테일을 제외한 주요 섹터 전반에서 가격 상승 전망이 우세한 가운데, 특히 데이터센터는 AI 산업 확장에 따른 전략적 가치가 반영되며 응답자의 88%가 상승을 점쳐 전 자산 군 중 가장 가파른 상승 기조를 보였다.

오피스 자산은 밸류어드 전략을 중심으로 강한 가격 상승 기대감이 포착됐다. 밸류어드 자산의 가격 상승을 예상한 비중은 약 54%에 달했으며, 특히 10~30% 이상의 높은 상승폭을 기대하는 응답이 주를 이루며 자산 개선을 통한 가치 극대화 전략에 힘이 실리고 있다. 코어 오피스 역시 응답자의 약 90%가 가격이 상승하거나 현 수준을 유지할 것으로 답변하며 견고한 하방경직성을 입증했다.

물류 섹터는 과거의 침체 우려를 딛고 확연한 심리 회복세를 보이고 있다. 응답자의 56%가 자산 가격 상승을 전망했으며, 특히 10~30% 수준의 유의미한 반등을 예상하는 비중이 높게 나타났다. 이는 공급 과잉 이슈의 점진적 해소에 따른 임대료 성장 기대감과 이커머스 시장 지속 성장에 따른 수급 안정화가 시장 가치에 반영되기 시작한 것으로 해석된다.

최근 수요 회복과 함께 거래 활동이 증가한 호텔과 젊은 층을 중심으로 신혼 주거 형태로 고려되는 코리빙의 경우, 전체 응답자의 2/3 이상이 운영 수익 기반의 안정적인 자산 가치 형성을 전망했다.

Figure 15: 2026년 섹터별 가격 조정에 대한 투자자 기대



Source: CBRE Research, March 2026

# 수익률 하향 안정화 단계 진입

2026년 국내 상업용 부동산 시장 내 투자자의 전반적인 자산 가격 상승 기대감은 수익률(Cap Rate)의 하향 안정화로 이어지며 자산 가치 재평가를 견인할 수 있다. 실제로, CBRE 리서치 수익률 집계 추이와 사내 전문가 분석을 종합해 보면, 24년 이후 전 섹터의 수익률 인식 추이가 하향 전환되며 자산 가치 상승이 기대되고 있다.

오피스는 금리 변동에도 수익률 조정폭이 가장 제한적이며 최저 수준을 견고하게 유지 중이다. 물류와 호텔은 오피스 대비 높은 수익률을 형성하고 있으나, 리스크 인식 완화로 기대 수익률 상한선이 낮아지며 자산 가치 재평가가 활발히 진행될 것으로 보인다. 투자자의 가격 상승 전망이 가장 독보적으로 관찰된 데이터센터의 경우 5% 중반 수익률을 전망하며 안정적인 투자처로 인식됐다.

한편, 2026년 한국은행의 통화신용정책은 거시 경제 흐름을 주시하되, 가계부채 및 주택가격 변동성과 중동 사태 등 대외 리스크를 고려하여 현재의 금리 수준을 상당 기간 유지하는 신중한 행보를 보일 것으로 전망된다. 이는 시장의 추가 완화 기대와 달리, 금융 안정성을 최우선으로 한 고금리 보험세의 장기화 가능성을 시사한다.

2025년의 금리 인하가 투자 활동을 견인했다면, 2026년은 통화정책의 보수적 운영과 맞물려 전반적인 보험세 가운데 선별적 하락이 우세할 것으로 예상된다. 이에 따라, 시장은 급격한 가격 변동보다는 우량 자산을 중심으로 한 투자와 수익 구조 고도화에 집중하는 흐름을 보일 것으로 판단된다.

Figure 16: A급 오피스 및 물류 수익률 추이

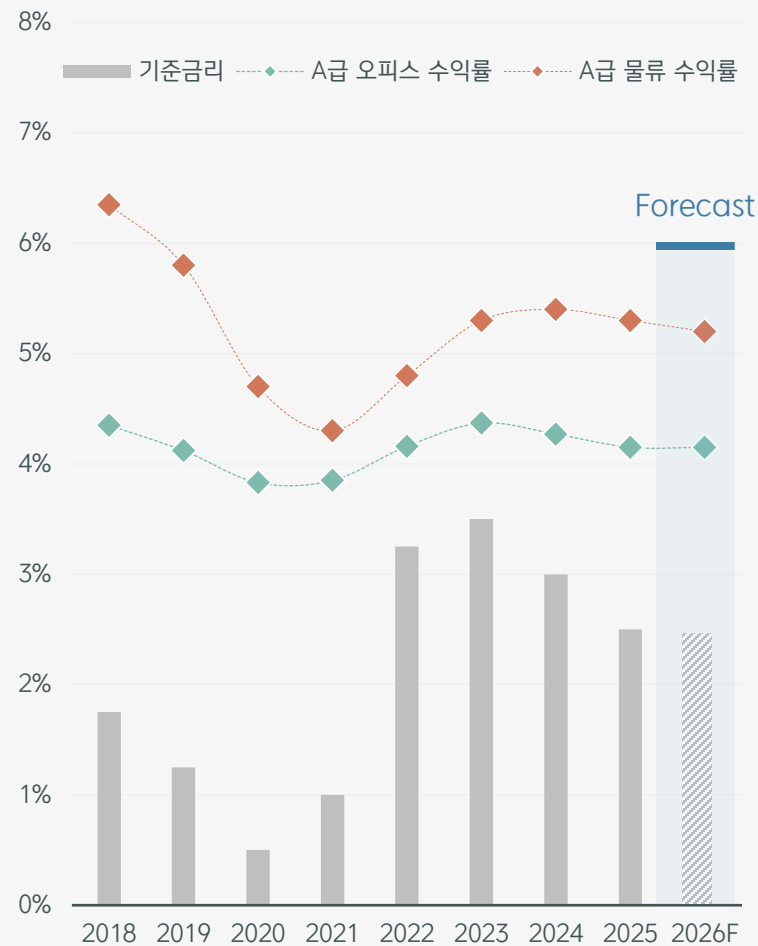
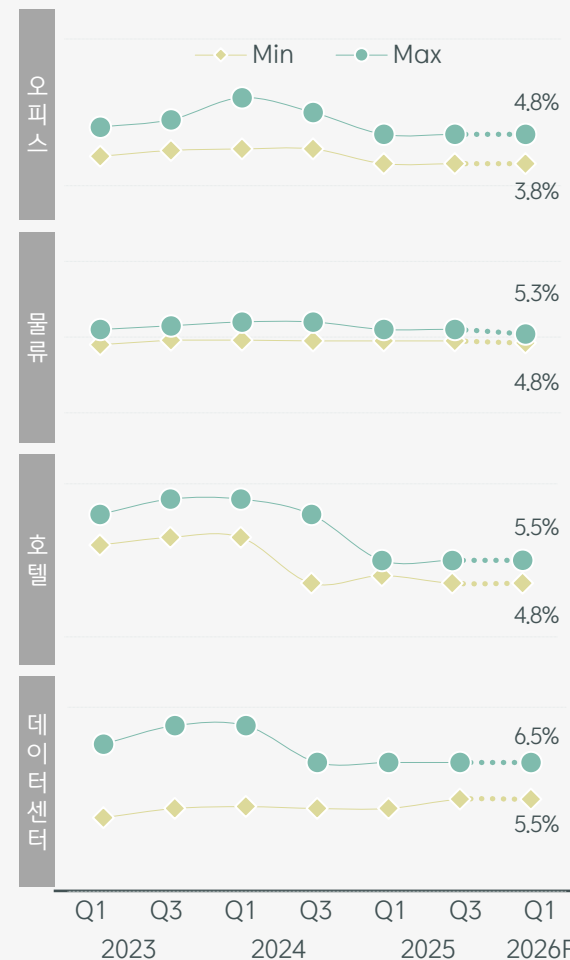


Figure 17: 섹터별 수익률 전망



Source: Asia Pacific Cap Rate Survey, CBRE Research, March 2026

03

# 섹터별 전망

# 오피스, 질적 대형화 하에 우량 자산 거래 기초

앞서 자산 섹터별 선호도 조사에서 전통적 핵심 자산인 오피스에 대한 선호도는 27% 수준에 머물며 하락 기초를 지속했다. 그러나 이러한 심리적 위축세와는 대조적으로, 오피스는 여전히 국내 투자자가 가장 선호하는 자산이자 상업용 부동산 시장 내 부동산의 1위 섹터로서의 위상을 굳건히 유지하고 있다.

이러한 배경에는 최근 오피스 거래 시장에서 뚜렷하게 관찰되는 오피스 시장의 질적 대형화 추세가 자리한다. 2021년부터 2025년까지의 오피스 투자 시장 건당 거래 금액 및 규모를 분석한 결과, 거래 건수는 2021년 139건에서 2025년 131건으로 정체된 양상을 띠었으나, 동기간 건당 거래 금액은 약 840억원에서 1,880억원으로 2배 이상 크게 증가했다. 건당 거래 규모 또한 약 7천평(23,000㎡)을 기록하며 자산의 대형화 추세를 입증했다

이와 같은 현상은 시장 유동성이 검증된 자산으로 쏠리는 선택과 집중의 결과로 분석된다. 높은 임차인 선호도와 임대료 프리미엄이 관찰되는 우량 오피스 자산에 대한 견고한 수요를 바탕으로, 2026년에도 거래 건수의 증가보다는 자산별 가치 재평가와 건당 거래 규모의 확대를 통한 오피스 시장의 질적 성장 국면이 이어지며 견고한 투자규모를 견인할 것으로 전망한다.

Figure 18: 오피스 건당 거래 금액 추이

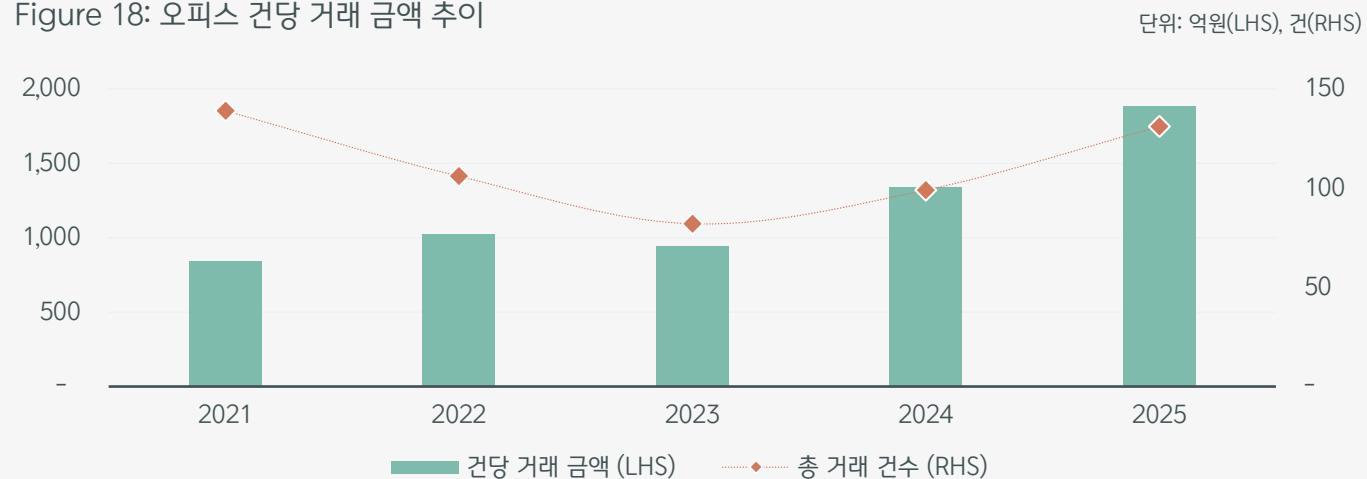
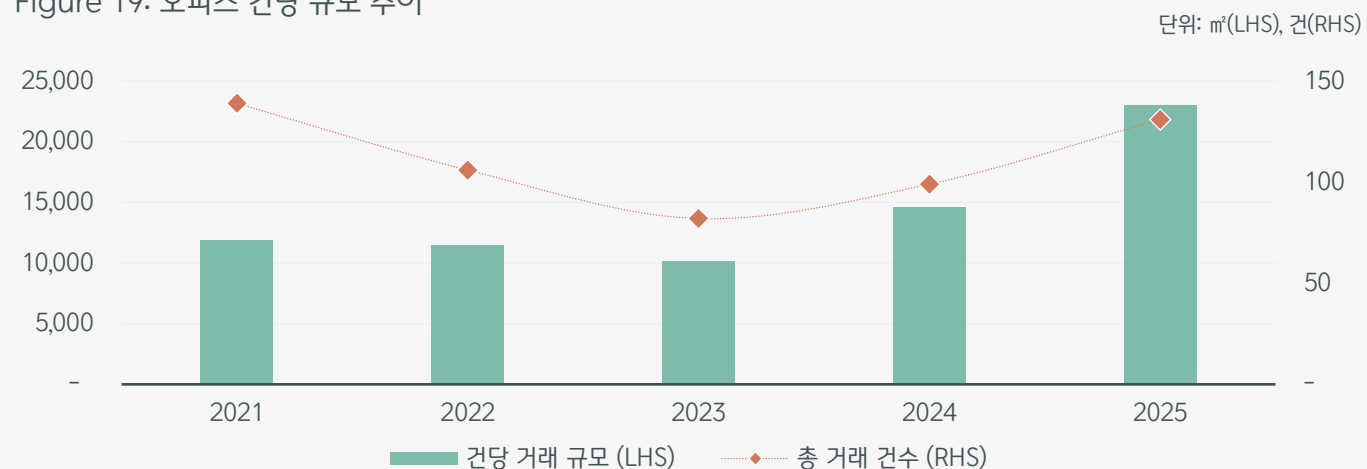


Figure 19: 오피스 건당 규모 추이



Note: 서울 및 분당 권역 소재, 매각가 100억원 이상 거래 기준 (세어딜 포함)

Source: CBRE Research, March 2026

# 전략적 투자자(SI), 오피스 시장 가격 상승 주도

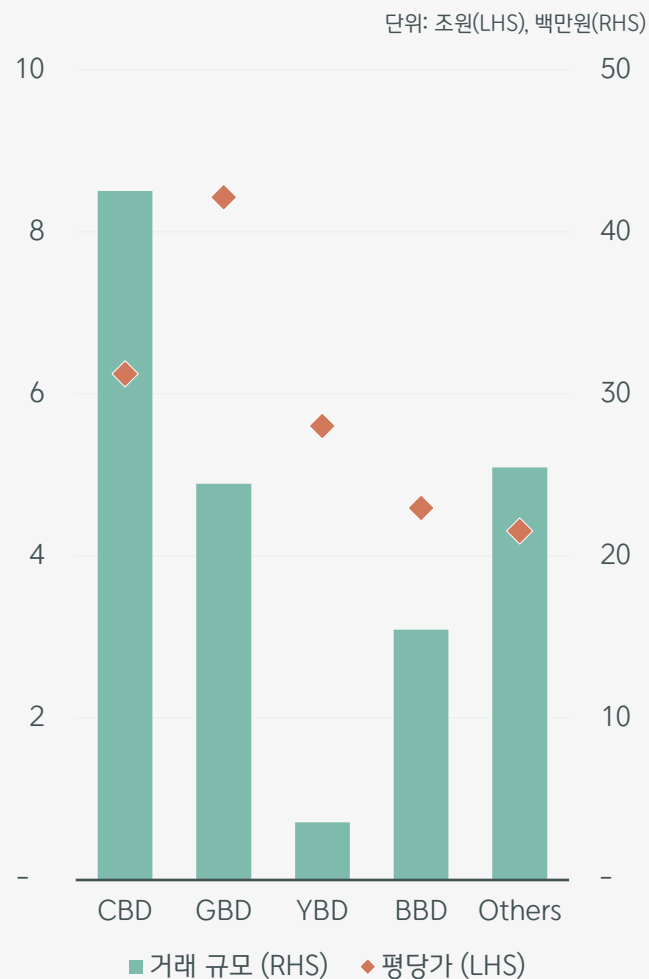
한편, 작년 오피스 투자 시장의 양적 질적 성장의 배경에는 전략적 투자자(SI)의 적극적인 매수 수요가 존재했다. 권역별 특성에 따른 거래 규모 및 가격차가 뚜렷한 가운데 SI의 높은 참여 비중이 전체 시장 가격 상승을 주도한 것으로 나타났다.

권역별로 CBD는 약 8.5조원의 거래 규모로 시장 외형 성장을 이끌었으나, 평당가는 3,000만원대 초반으로 GBD 대비 완만한 수준을 기록했다. 반면 GBD는 평당 4,000만원대 초반의 전 권역 최고가를 형성하며 프리미엄 자산 중심의 위상을 확립했다. BBD 역시 약 3.1조원의 거래 규모와 평당 2,000만원대 초반의 가격대를 유지하며 주요 권역으로서 입지를 다졌다.

SI 참여 사례의 경우 CBD, GBD, BBD 등 특정 권역 집중 현상이 더욱 두드러진 반면, YBD 및 기타 권역은 선호에서 제외된 모습을 보였다. 특히 GBD는 평당 가격이 이미 최고가 수준임에도 SI 참여 시 가격이 추가 상승하는 양상이 확인됐으며, BBD에서도 큰 격차가 확인됐다. 이는 자본력을 갖춘 투자자일수록 원하는 입지의 우량 자산 확보를 위해 추가적인 가격 프리미엄을 기꺼이 지불하고 있음을 시사한다.

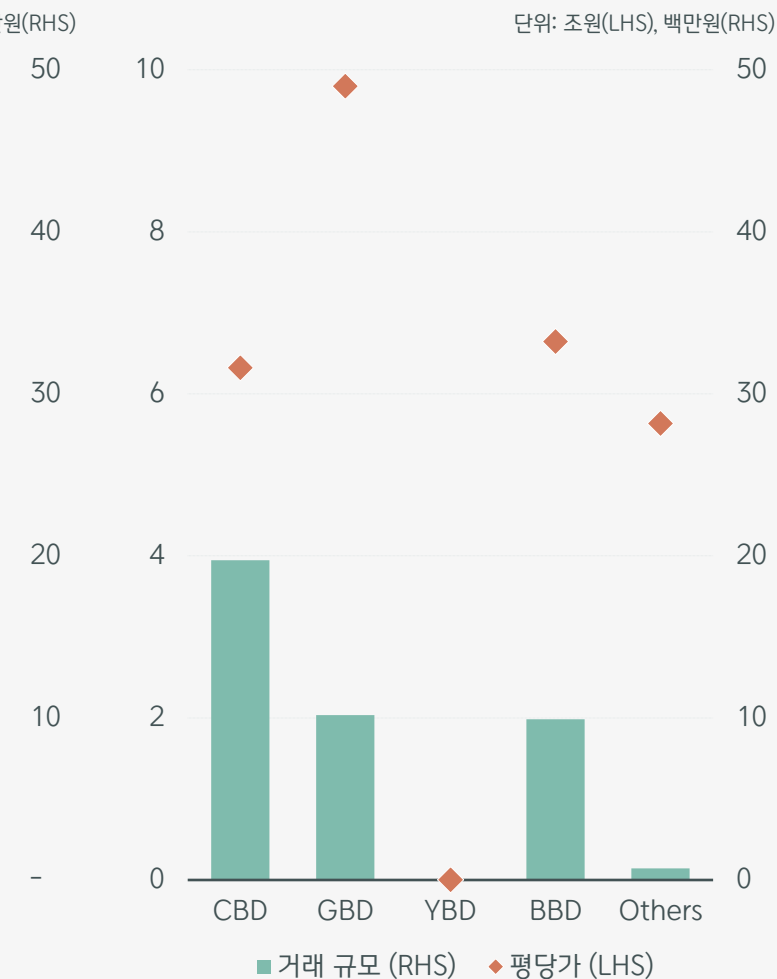
2026년에도 기관 자금과 더불어 주요 권역 내 검증된 자산을 중심으로 SI 참여 투자 수요가 지속될 것으로 전망한다. 이러한 흐름은 핵심 권역 평당 가격의 하방경직성을 강하게 지지하는 동시에, 우량 자산에 대한 자산가치 재평가를 유도하며 시장 전체의 투자 수요를 견고하게 유지하는 핵심 동력이 될 것으로 기대된다.

Figure 20: 2025년 권역별 오피스 거래 규모 및 평당가



Source: CBRE Research, March 2026

Figure 21: SI 참여 달: 거래 규모 및 평당가



# 해외자본이 이끈 수도권 물류 투자, 당분간 지속

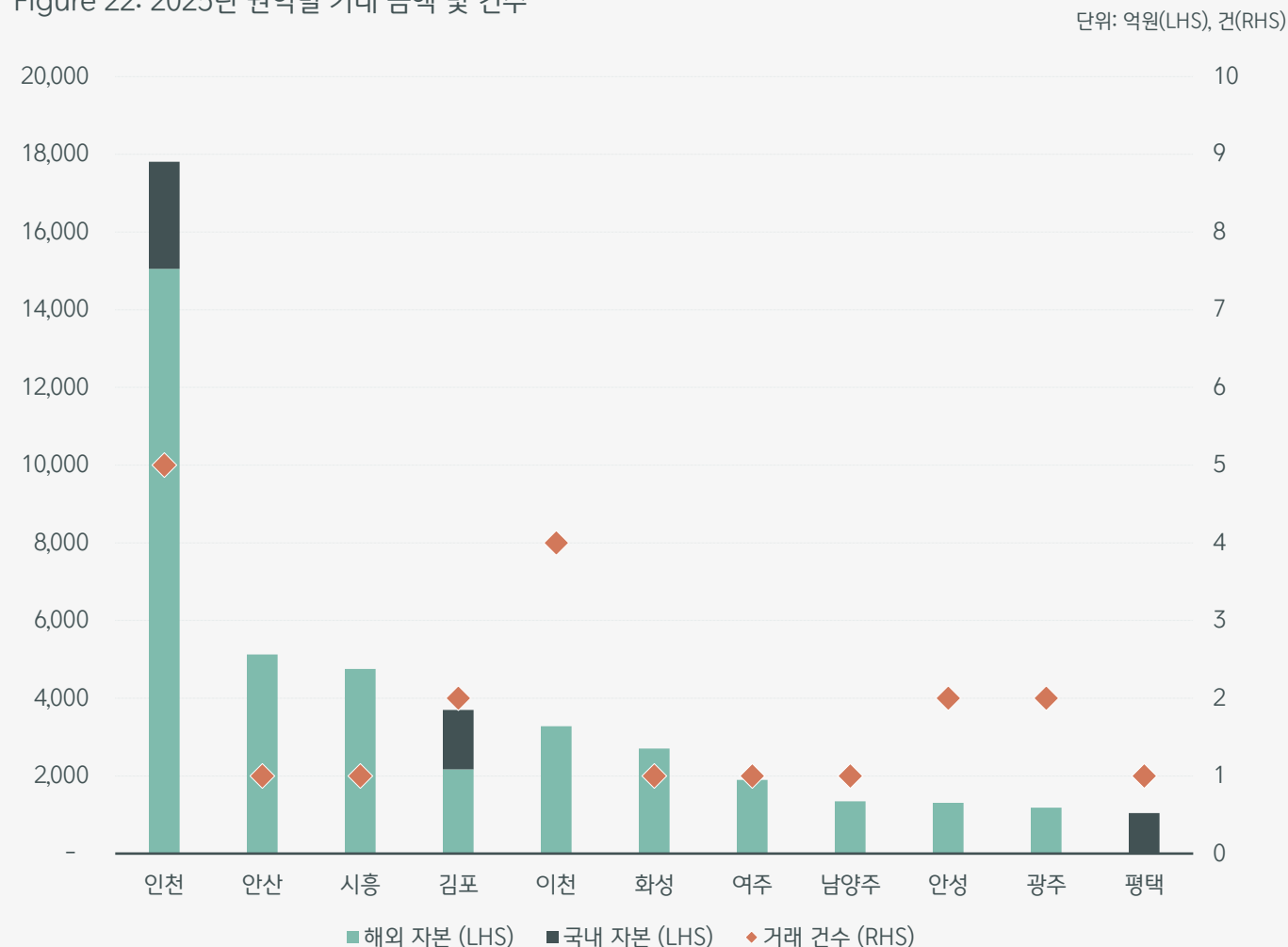
오피스 시장이 SI 주도의 질적 대형화와 핵심 권역 중심의 가치 재평가 국면에 진입했다면, 최근 물류 시장은 해외 자본이 주도하는 대형 딜을 중심으로 확연한 투자 활력을 보이고 있다. CBRE는 올해 국내외 투자 수요의 동반 성장이 시장의 체질 개선을 견인하며, 물류 섹터가 한층 견고한 성장세를 이어갈 것으로 전망한다.

2025년 수도권 물류 시장의 거래 활동을 살펴보면, 인천을 포함한 인천, 안성, 광주 등 전략적 요충지 내 거래 사례가 두드러진 가운데 전체 거래액 약 4.4조원 중 해외 자본의 투자 비중이 88%(3.9조원)를 차지했다. 권역별로는 초대형 딜이 성사된 인천이 약 1.8조원(5건)으로 압도적 1위를 기록하며 자산별 평균 거래 규모(2,100억원)를 견인했다.

반면 국내 자본의 단독 참여는 1건에 그치며 투자 주체 간 온도 차가 명확한 가운데, 올해도 수도권 핵심 권역에 대한 해외 투자자의 대형 딜 참여는 지속될 전망이다. 특히 이커머스 성장에 기반한 라스트마일 배송용 근거리 권역과, 효율적 설비 및 네트워크 구축이 용이한 대형 광역 자산에 대한 선호는 더욱 강화될 것으로 보인다.

한편, 물류 섹터는 과거의 공급 불균형 우려를 해소하며 국내 투자자의 절반 이상이 가격 상승을 전망하는 등 심리적 회복세가 뚜렷하다. 기존 자산의 성과 부진으로 신규 투자를 관망하던 국내 자본 또한 올해부터는 본격적인 투자 재개에 나설 것으로 보이면서 앞으로 국내 투자자의 거래 비중이 점진적으로 회복할 전망이다.

Figure 22: 2025년 권역별 거래 금액 및 건수



Note: 2025년 거래 완료된 500억원 이상 사례 21건 기준  
Source: CBRE Research, March 2026

# 대형 우량 자산 중심의 질적 성장 가속화

물류 섹터는 거래 빈도의 완만한 등락에도 불구하고, 개별 거래 규모의 지속적 확대를 통한 시장의 질적 성장이 두드러지게 나타나고 있다. 이는 투자자가 운영 효율성과 규모의 경제를 동시에 확보할 수 있는 대형 우량 자산을 중심으로 선별적 투자 전략을 강화하고 있음을 반영한다.

2022년부터 2025년까지의 거래 추이를 살펴보면, 연간 거래 건수는 2022년 24건에서 2024년 37건으로 증가한 이후 2025년 24건으로 재차 축소되는 등 횡보하며 안정적인 빈도를 유지하고 있다. 반면 평균 거래 금액과 면적은 동 기간 각각 약 82%, 약 112% 확대되며 뚜렷한 상승 기조를 유지하고 있다. 특히 2025년에는 거래 건수가 전년 대비 감소했음에도 평균 거래 금액 약 1,880억원, 면적 약 27,820평(91,967㎡)으로 조사 기간 내 최고 수준을 기록하며 대형 자산 선호 현상이 한층 심화되고 있음을 확인할 수 있다. 거래 빈도보다 개별 딜의 규모와 자산 품질이 시장 성장의 핵심 동인으로 보다 기능하면서, 향후 자산 간 가치 양극화를 가속화하는 요인으로 작용할 가능성이 높다.

2026년에도 이커머스 및 3PL 시장의 견고한 성장세에 힘입어 투자자 수요는 탄탄하게 유지될 전망이다. 우량 자산을 중심으로 한 가격 상승 압력이 지속되는 가운데, 대형 딜 중심의 시장 재편으로 거래 건수와 규모 양면에서의 확대가 예상된다. 결과적으로 2026년 물류 시장은 단순한 거래 빈도 경쟁을 넘어, 딜의 질적 수준과 자산의 규모가 시장 경쟁력을 결정짓는 구조가 더욱 공고해질 것이다.

Figure 23: 물류센터 건당 거래 금액 추이

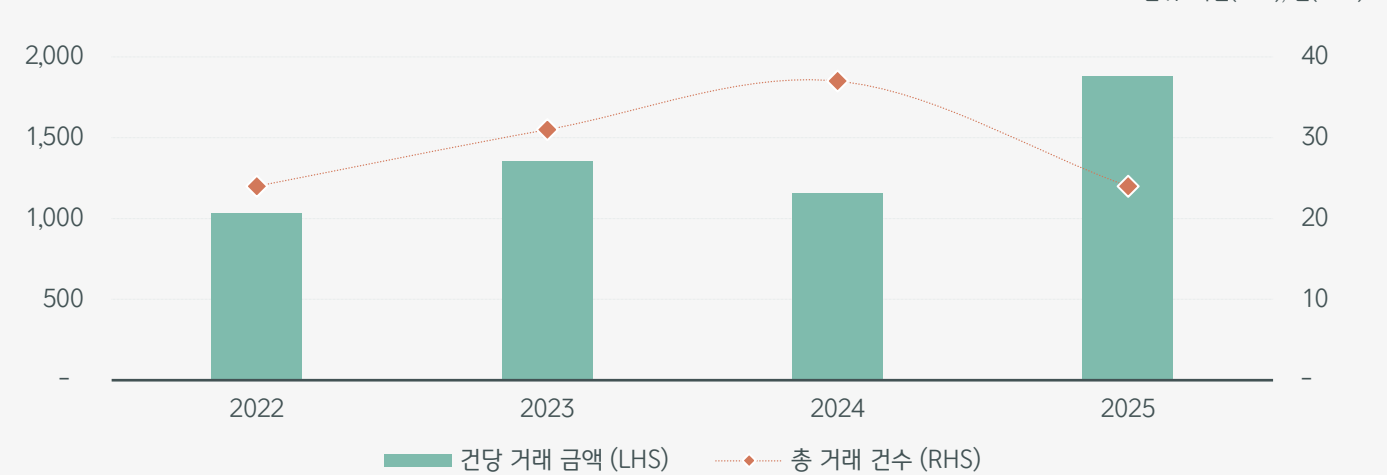
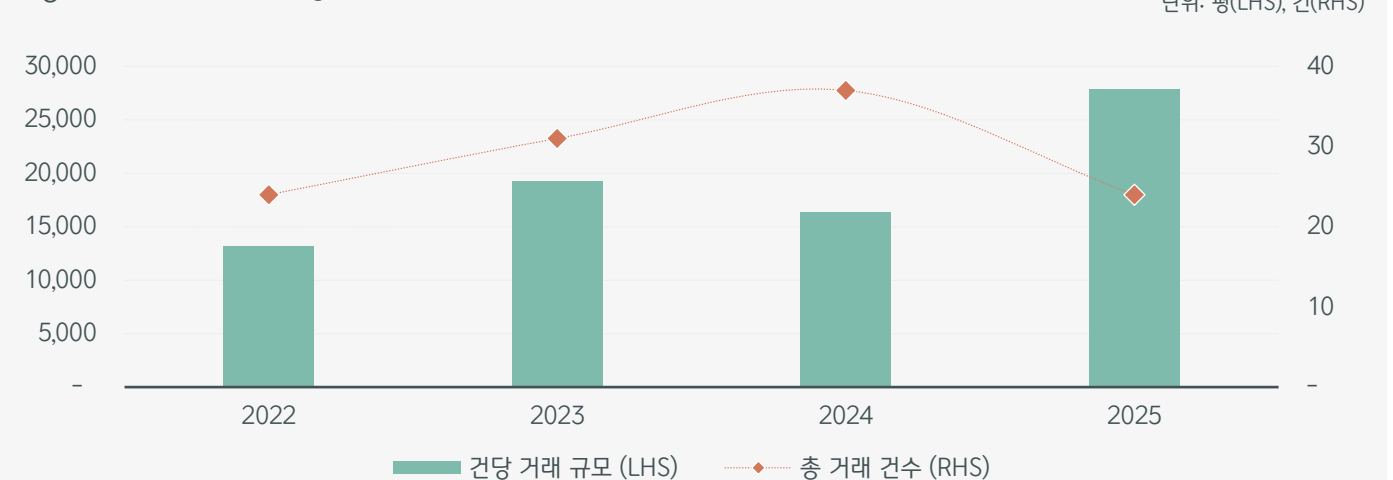


Figure 24: 물류센터 건당 규모 추이



Source: CBRE Research, March 2026

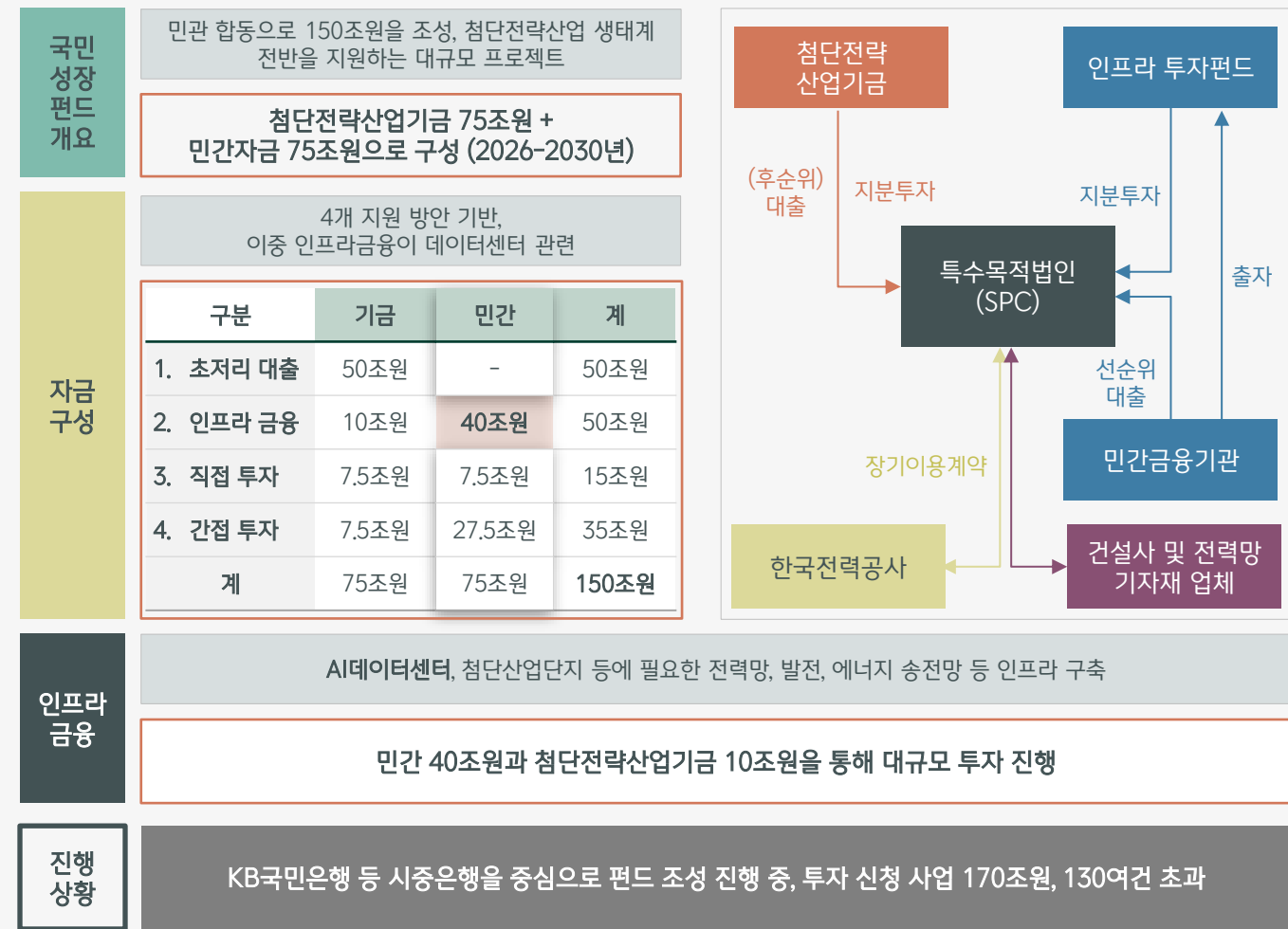
# 데이터센터, 정책 금융 기반 실질 투자 자산으로 격상

그간 데이터센터는 높은 미래 가치에도 불구하고 매물 부족, 전력 확보 이슈와 대규모 초기 자본 투입이라는 진입 장벽으로 인해 실제 실물 거래 사례는 매우 제한적이었다. 그러나 앞으로 정부 주도의 50조원 규모 민관 합동 인프라 펀드 조성 금융 지원이 본격화될 것으로 예상됨에 따라, 이러한 투자 의향과 실무 집행 간의 간극을 해소할 동력으로 작용할 것으로 기대된다.

이러한 변화는 앞서 관찰된 데이터센터의 압도적인 가격 상승 기대감이 단순한 심리적 선호를 넘어 실제 매수 경쟁으로 전이 될 수 있음을 시사한다. 투자자는 데이터센터를 운용 리스크가 큰 유망한 대체 섹터에서, 정부의 인프라 지원을 바탕으로 안정적인 수익 창출이 가능한 핵심 포트폴리오 자산으로 점차 재인식 할 것으로 예상된다. 특히 오피스나 물류 섹터 등 전통 자산의 선호도가 예년 대비 조정 및 보험세 국면에 접어든 상황에서, 정책 자금이라는 든든한 배경을 갖춘 데이터센터로의 자산 이동(Asset Shift)은 매력적인 대안이 될 수 있다.

2026년에는 정책 금융의 본격 집행에 앞서 민간 금융기관의 선제적 참여가 먼저 가시화될 것으로 보이며, 정책 금융이 본격화되는 시점에는 민간 자금의 추가 유입이 맞물리면서 시장 확장이 가속화될 전망이다. 이러한 정책·민간 금융의 단계적 결합을 통해 제한적이었던 데이터센터 거래 시장은 양적·질적 성장기에 진입할 것으로 판단되며, 투자자는 정책 금융을 활용해 개발 리스크를 분산하면서 데이터센터를 포트폴리오 수익률 보강 수단으로 적극 활용할 것으로 보인다.

Figure 25: 국민성장펀드 개요 및 투자 지원 방안



Source: CBRE Research, March 2026

오피스  
물류  
데이터센터  
호텔  
코리빙

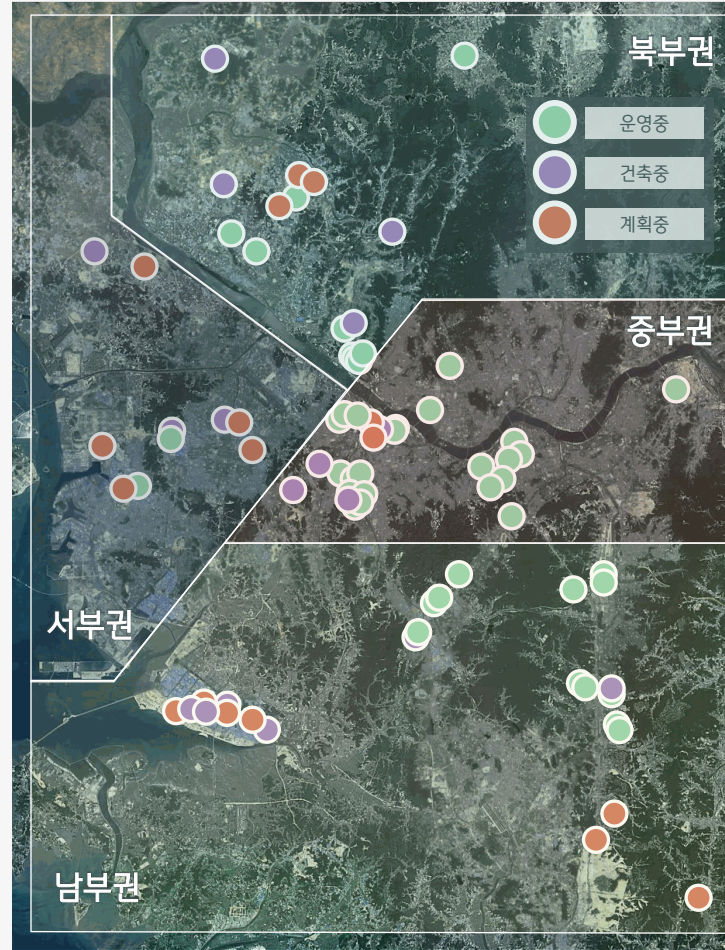
# 전력 제약을 넘어, 분산화·정책금융으로 진화 중

증가하는 관심과 수요에도 불구하고 수도권 내 전력 계통 접속 제한과 인허가 이슈는 국내 데이터센터 시장의 성장을 제한하는 가장 큰 원인으로 작용했다. 수도권을 중심으로 다수의 개발 프로젝트가 가시화되며 단계별 공급이 진행되고 있으나, 전력 과부하 및 민원 등으로 인해 실질적인 공급 속도가 조절되면서 투자자의 딜 참여 기회 및 실행력을 저해하는 걸림돌로 작용하고 있다.

정부의 데이터센터 분산화 정책이 본격화되면서, 전력 공급이 용이한 지방 소재 프로젝트로의 부분적 이동이 점진적으로 가시화될 전망이다. 다만 수요 기반과 운영 효율 측면에서 수도권의 구조적 우위는 여전히 유효한 만큼, 지방 분산화는 수도권 중심 구도를 대체하기보다 보완하는 형태로 전개될 가능성이 높다. 지방 개발은 단순한 입지 이동을 넘어, 전력 공급 인센티브·세제 혜택·현금 보조금 등 다각적 유인책과 함께 지역활성화펀드·산단환경개선펀드 등 정책 금융이 구조적 리스크를 담보하면서 수도권 대비 자본 조달 경쟁력이 부각되고 있다.

나아가 데이터센터 유치를 통해 지역 경제 활성화를 도모하려는 지자체의 직접적인 지분 참여와 공공-민간 리스크 분담 모델은 그간 막대한 투자금 투입을 망설이게 했던 불확실성을 제거하는 핵심 기제가 될 것이다. 전력 이슈라는 실질적 제약을 정책적 지원과 지역 다변화로 극복하며 성숙한 투자 모델로 진화하면서, 올해 오피스와 물류에 이어 더욱 주목받는 섹터가 될 것으로 전망한다.

Figure 26: 수도권 데이터센터 분포도



Source: CBRE Research, March 2026

Figure 27: 수도권 데이터센터 파이프라인

구분	운영 중	공사 중	계획 중
개수	47개	16개	19개
	총 82개		
규모	1,511MW (IT Load) (운영 중 + 공사 중 기준)		

Figure 28: 비수도권 데이터센터 개발사업 지원



# 호텔, 수요&공급 고도화, 그리고 투자 시장의 성숙

엔데믹 이후 방한 외래 관광객의 가파른 회복세는 서울 호텔 시장의 핵심 동력이 되고 있다. 특히 2025년은 전통적 비수기인 1-2월에도 월별 입국자 수가 100만 명을 웃도는 등 계절적 변동성을 극복하며 2019년 대비 약 8% 성장을 기록했다.

특히 K-POP·K-드라마·K-뷰티 등 소프트파워의 글로벌 확산이 한국을 목적지로 한 체험 중심의 개별 관광 수요를 촉발하고 있으며, 원화 약세에 따른 체류 비용 절감 효과가 인바운드 수요의 성장을 뒷받침하고 있다. 동시에, 단체 관광객 중심에서 높은 부가가치를 창출하는 개별 여행객 중심으로 수요 구조가 진화하고 있다는 점은, 서울 호텔 시장의 질적 성장 가능성을 한층 높이는 요인으로 평가된다.

이러한 수요 구조의 변화는 공급 트렌드에도 반영되면서, 3성급 이상 호텔 신규 공급이 활발하게 이어지며 2024년 기준 서울 시내 총 객실 수는 4만 실을 돌파했다. 더불어 고부가가치 개별 여행객을 겨냥한 럭셔리 호텔 공급이 본격화되고 있는 가운데, 2026년 개관 예정인 메종 델라노를 시작으로 아만 등 글로벌 최상위 브랜드의 도입이 잇따라 발표되면서 서울 호텔 시장의 질적 전환을 주도하고 있다.

공급 확충과 시장 성숙도 제고는 장기적으로 호텔 투자 시장의 성장으로 연결될 전망이다. 3성급 중심의 안정적인 공급 확대가 시장의 외연을 넓히는 한편, 그간 대기업 중심의 소유 및 운영 구조로 매물 출회가 드물었던 5성급 호텔 섹터의 거래 시장도 점진적으로 개방되며 투자 기회가 한층 확대될 것으로 판단된다.

Figure 29: 월별 방한 외래관광객 및 환율 추이

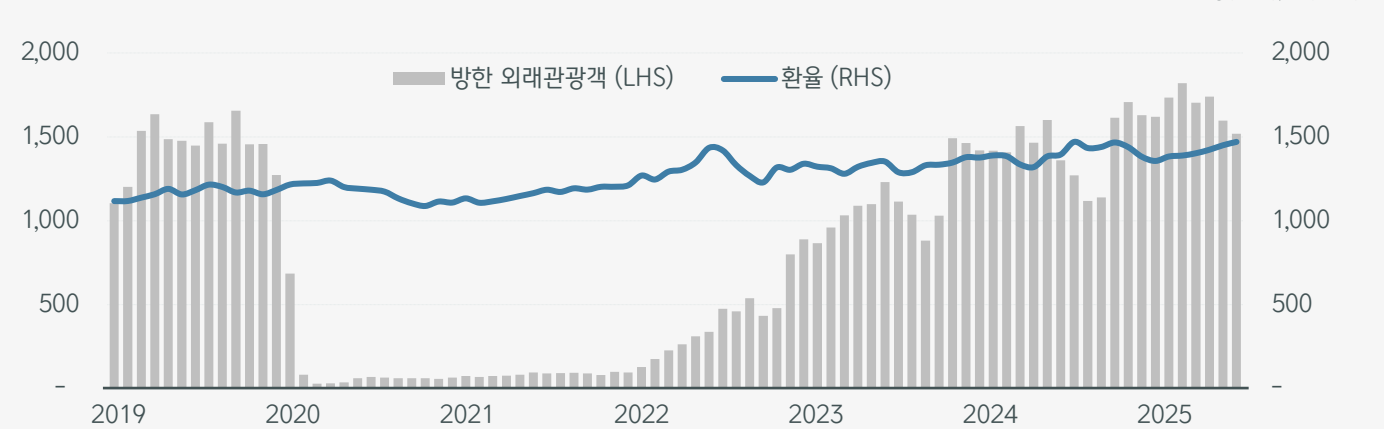


Figure 30: 연도별 서울 소재 3성급 이상 호텔수 및 객실수 추이

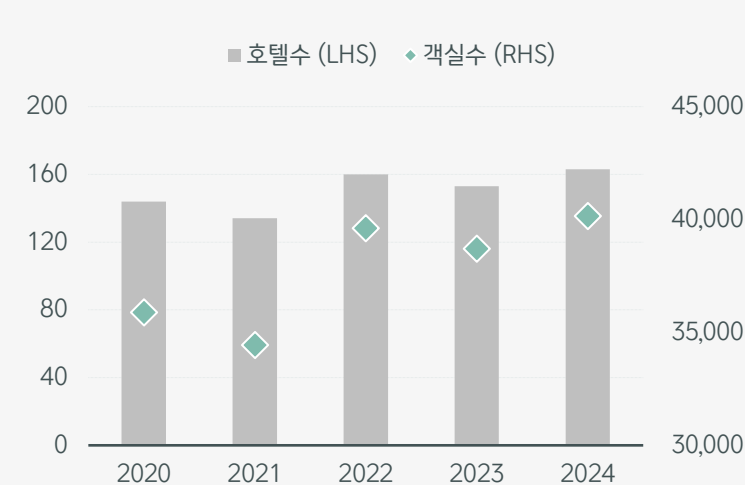


Figure 31: 5성급 이상 호텔 개관 예정 사례

프로젝트 (호텔명)	지역	개관예정시기
메종 델라노	선정릉	2026
로즈우드 서울	용산	2027
파라다이스 플래그십 호텔	장충동	2028
메리어트 인터내셔널 웨라톤	용산	2029
아만 서울	청담동	2030
만다린 오리엔탈	봉래동	2030
삼표레미콘 부지	성수동	2030
리츠칼튼	남대문	2032

Source: CBRE Research, March 2026

# 경기 반등을 넘어 구조적 수요로, 호텔 시장의 전환

국내 호텔 거래 시장은 수차례의 사이클을 거치며 성장해왔다. 특히 외국인 관광객 의존도가 높은 국내 호텔 투자 시장은 부동산 경기보다 글로벌 거시 환경 및 지정학적 리스크 등 외부 요인에 따른 변동성이 크게 나타나는 특성을 지닌다.

2016년과 2019년의 간헐적 대형 딜을 거쳐 2021-2022년에는 거래 규모가 역대 최고치를 기록했으나, 당시 거래의 상당수가 운영 목적이 아닌 주거·오피스로의 용도변경을 위한 매입이었다는 점에서 시장의 자생적 성장으로 보기엔 한계가 있다. 이후 2023년에는 금리 급등과 자산 가치 재평가 부담이 맞물리며 거래가 급격히 위축되는 조정 국면을 경험했다.

2024년 회복 기조에 이어 2025년에도 성장세를 이어갔다. 명동, 홍대, 남대문 등 핵심 관광 권역 내 자산 매각이 원활히 종결되며 시장의 유동성을 입증했으며, 이는 단순한 경기적 반등을 넘어 호텔 운영 수익 기반의 실물 자산에 대한 기관투자자의 구조적 수요가 본격적으로 확대되고 있음을 시사한다.

2026년에는 진행 중인 주요 딜의 종결과 더불어 대기업 소유 자산의 전략적 유동화가 맞물리며 3-4성급 중심의 활발한 손바뀜이 예상된다. 기업의 자산 효율화 전략과 기관투자자의 대체 투자 다변화 수요가 결합함에 따라, 호텔이 포트폴리오 전략의 한 축으로 부각되는 한 해가 될 것으로 전망된다.

Figure 32: 서울 호텔 거래 금액 및 규모 추이

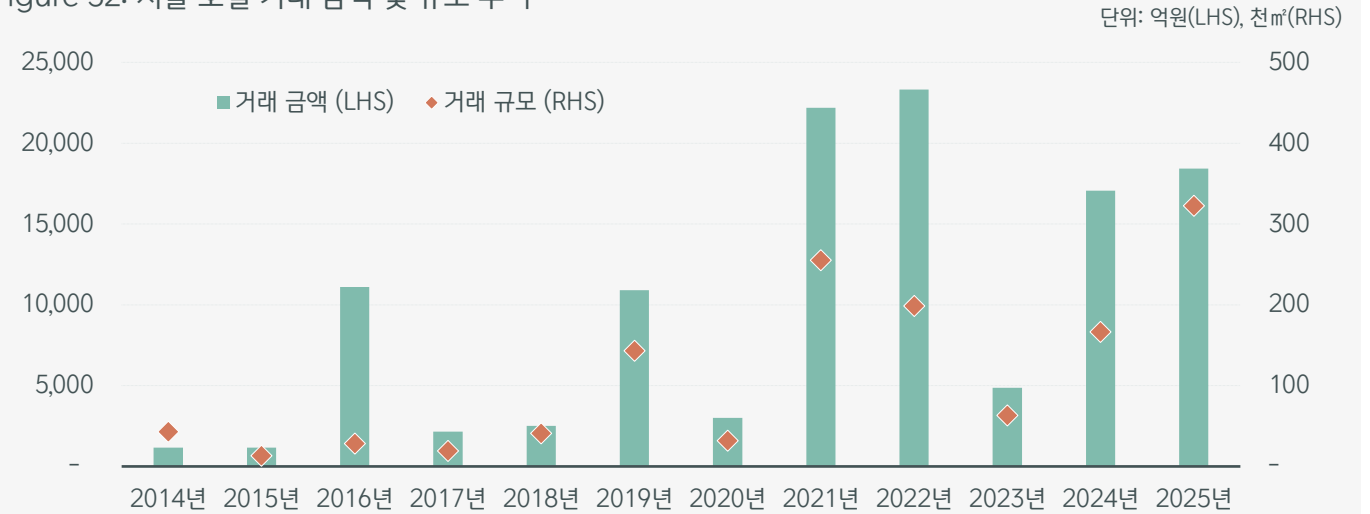







Figure 33: 2026년 주요 호텔 딜 파이프라인

구분	페어필드 바이메리어트서울	VOCO 서울 명동	나인트리 파르나스 동대문	신라스테이 서대문	스카이파크 센트럴 서울 판교
객실수	556	576	219	319	206
등급	4	4	3	3	3
자산 전경					

Source: CBRE Research, March 2026

오피스  
물류  
데이터센터  
호텔  
코리빙

# 코리빙, 구조적 수급 불균형과 임대차 전환 가속

데이터센터와 호텔에 이어 2026년 국내 부동산 시장에서 주목받는 섹터로 코리빙(Co-living)이 부상하고 있다. 이는 서울의 가구 구조와 주거 점유 형태가 겪고 있는 근본적인 체질 변화에 기인한다.

서울 내 1인 가구 비중은 향후 5년 내 전체 가구의 약 43% 수준으로 전망되고 있으며, 전체 주거 형태 중 월세의 비중은 2021년 말을 기점으로 절반을 넘어 현재 60% 수준에 도달하며 고착화되는 양상을 보이고 있다. 이러한 월세화는 국내 주거 시장이 과거 전세<sup>1)</sup> 기반의 사적, 개인 중심 금융 영역에서 탈피하여, 안정적인 현금 흐름을 중시하는 선진국형 수익형 부동산 시장으로 진입 가능성을 제시한다.

한편, 이러한 인구 구조 변화 예측에도 불구하고 서울의 주택 보급률은 지방 대도시와 비교하여 현격히 낮은 수준에서 지속적으로 하락하는 추세이다. 특히 대형 건설사 및 아파트 중심의 기존 공급 행태는 급증한 1인 가구의 라이프스타일과 니즈를 충족하기에 한계로 작용하면서, 양질의 소형 주택 공급 부족에 따른 수급 불균형은 향후 더욱 심화될 가능성이 높다.

1인 가구의 주류 가구 형태로의 정착, 만성적인 수급 불균형, 그리고 임대차 시장의 구조적 전환은 주택 시장의 패러다임을 '소유'에서 '운영'으로 이동시키고 있다. 장기적으로 주택 시장은 점차 개인 간 거래를 넘어 전문 운영사가 관리하고 기관 투자자가 자본을 투입하는 제도화된 시장으로의 진입이 가시화 될 것으로 보인다.

Figure 34: 서울특별시 1인가구수 및 비중 전망

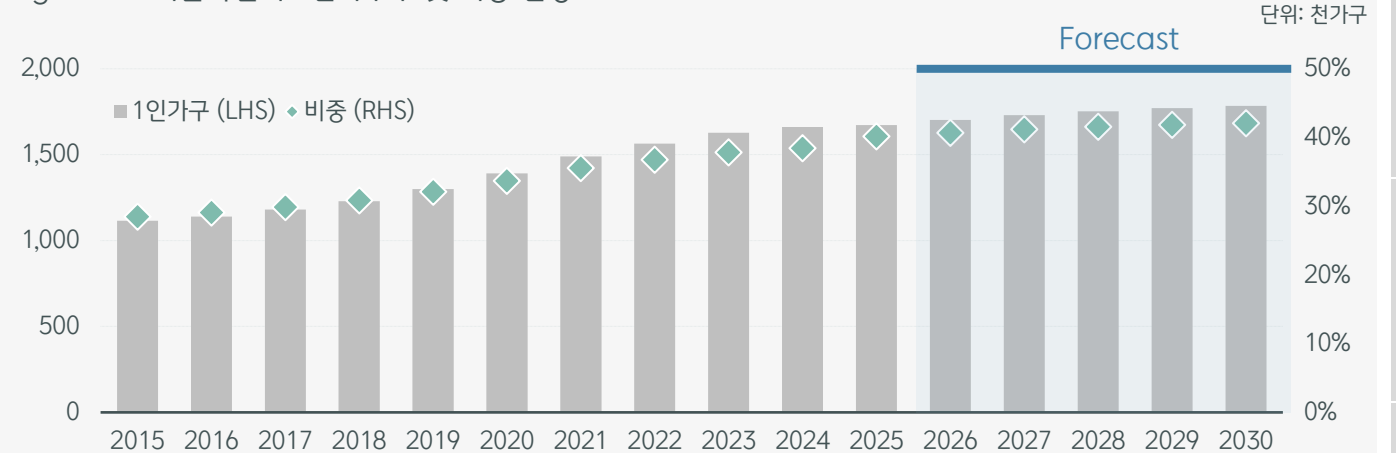
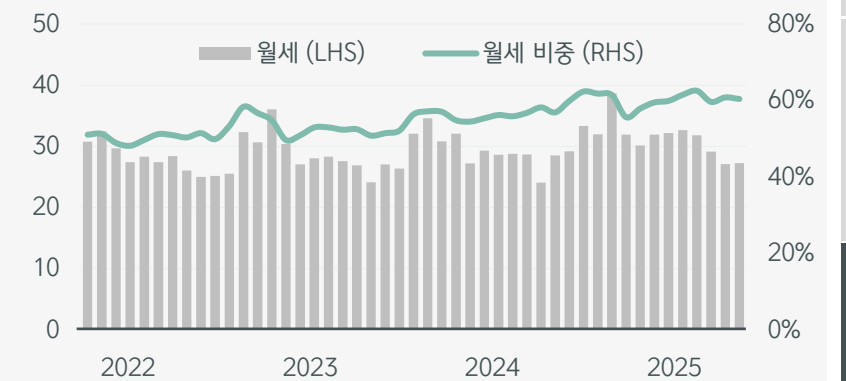


Figure 35: 주택보급률: 서울 vs 지방



Figure 36: 서울 월세 비중(전월세 기준)



Source: 국가데이터처, 서울열린데이터광장, 서울부동산정보광장, CBRE Research, March 2026

1) 전세: 임차인이 임대인에게 일정 금액의 보증금(전세금)을 일시에 예치하고, 계약 기간 동안 해당 주택을 사용·수익한 후 계약 종료 시 보증금 전액을 반환 받는 한국 고유의 주거 임대차 방식

# 코리빙 섹터의 규제 불확실성과 투자 이분화

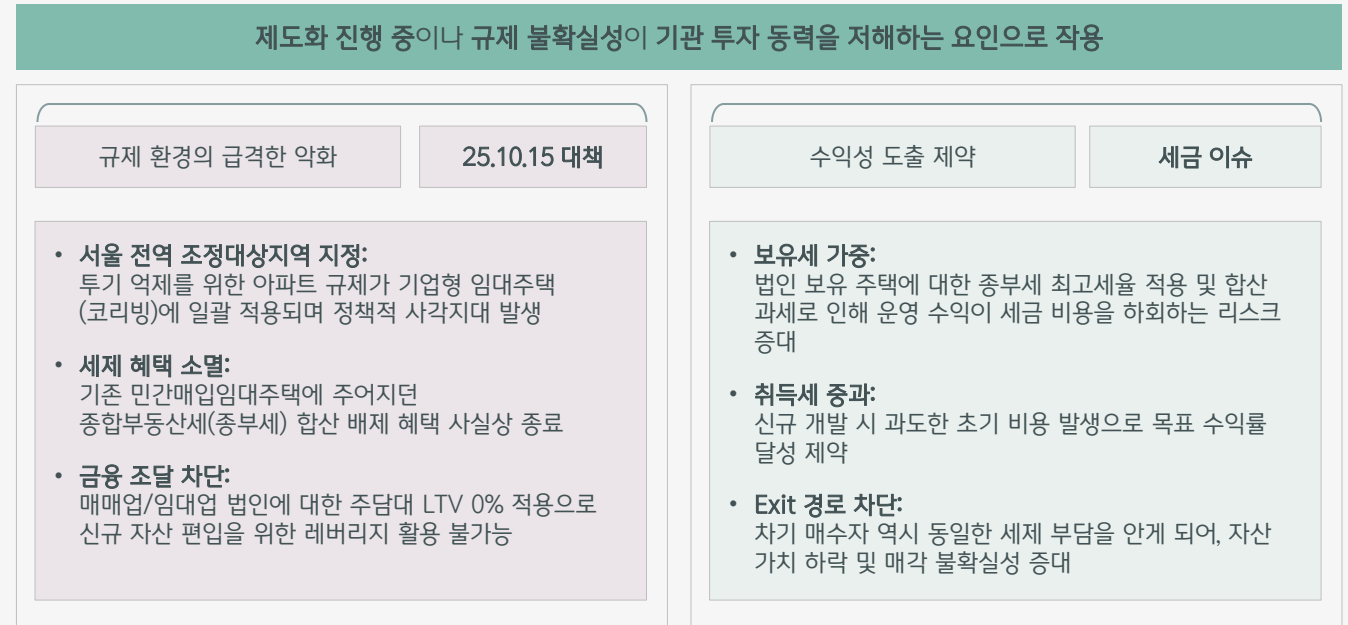
강력한 수요 모멘텀에도 불구하고, 국내 코리빙 섹터에 대한 순수한 투자 접근은 여전히 상당한 난이도가 요구된다. 아파트 투기 억제를 목표로 설계된 정부 규제가 코리빙과 같은 대안적 주거 섹터에까지 비선별적으로 적용되는 등 정책적 가변성이 지속되면서, 자본 투입의 안정성과 수익성 확보를 저해하고 있기 때문이다.

특히 작년 신정부 출범 이후 서울 전역에 재지정된 조정대상지역 규제와 세제 증가 조치는 현재 코리빙 개발 사업의 경제성 및 실행력을 저하시키는 핵심 요인으로 작용하고 있다.

이러한 규제 환경에 대해 투자자는 상이한 대응 전략을 보이고 있다. 해외 연기금 등 보수적인 기관은 불확실성 해소 전까지 신규 투자를 잠정 중단하는 신중론을 유지하는 반면, 코어플러스(Core-plus) 성향의 투자자는 서울 내 주거 공급 부족이라는 본질적 수요에 집중하며 낮은 자본비용 우위를 바탕으로 현시점을 우량 자산 선점의 적기로 판단하고 있다.

한편, 정부 정책의 지향점이 공급 확대에 있다는 점은 장기적으로 긍정적인 신호다. 다만 정책적 불확실성과 더불어 전문 운영사 부족, 월세·고임대료에 대한 수요자 거부감, 소규모 자산 위주 등 실무적 걸림돌이 여전히 존재한다. 따라서 코리빙 섹터의 본격적인 투자는 단기적인 확대보다는 점진적인 제도화 과정을 거치며 중장기적 흐름 속에서 관찰될 것으로 전망한다.

Figure 37: 정책적 변화에 따른 코리빙 섹터 영향과 투자자별 이분화 양상



구분	보수적 / 관망	공격적 / 장기
대표사례	해외 주요 연기금	Core-plus 성향 투자자
주요논리	세제 불확실성 해소 전까지 신규 딜 중단	낮은 자본비용 우위 활용 지속 추진
우려사항	차기 매수자의 취득세/보유세 부담 전가로 인한 자산가치 하락	일시적 규제보다 주거 공급 부족이라는 본질적 수요에 집중
대응전략	개발 단계에서의 리스크 모니터링 강화	기존 우량 구조 선점 및 Buy-and-hold

Source: CBRE Research, March 2026

04

# 해외 투자 동향

# 서울, 아시아 태평양 내 투자 선호도 3위 등극

2026년 아시아 태평양 투자 시장에서 서울은 해외 투자 선호 도시 작년 8위에서 올해 3위로 반등하며, 조사 이래 처음으로 역대 최고 순위에 등극하는 괄목할 만한 성과를 거두었다.

이러한 비약적인 순위 상승은 기존 오피스 중심의 단일 자산군 시장에서 벗어나 물류 센터의 거래 정상화 및 호텔, 데이터센터 등 섹터 다각화에 따른 보다 균형 잡힌 성장이 전망된 결과로 보인다. 특히 주요 투자 전략으로 코어플러스와 밸류애드가 꼽히며 투자자가 서울을 적극적인 자산 운용을 통한 가치 창출이 가능한 역동적인 시장으로 평가하고 있음을 시사하는 유의미한 이정표로 평가된다.

아태 지역 내 선호도 부동의 1위인 도쿄는 낮은 차입 비용과 안정적인 현금 흐름을 바탕으로 7년 연속 최선호 투자처로서의 위상을 공고히 했다. 시드니 또한 가격 매력도와 견조한 인구 성장세를 기반으로 코어 오피스 자산에 대한 꾸준한 유입을 이끌어내며 2위 자리를 지켰다.

서울과 공동 3위를 기록한 싱가포르의 대출 금리의 유의미한 하락세에 힘입어 투자 심리가 개선되었으며, 홍콩은 부진한 호텔 자산을 학생 주거시설로 전환하는 리퍼포징(Repurposing) 트렌드가 활성화됨에 따라 10위권 밖에서 올해 5위로 재진입하며 시장 회복의 신호를 보였다.

Figure 38: 2026년 해외 투자 선호 상위 도시 및 전략



Source: CBRE Research, March 2026

# 역대 최대 규모 해외 자본 유입, 섹터 확장 가시화

서울에 대한 해외 투자자의 높아진 선호도는 실제 수치로도 뚜렷하게 확인된다. 2025년 해외 자본의 국내 투자 총액은 약 6.5조원으로 역대 최대치를 경신하며, 서울이 아태 지역 내 유력 투자처임을 입증했다.

한편, 해외 자본의 투자 비중은 통상적으로 약 20% 내외를 유지하고 있다. 서울 상업용 부동산 시장의 전체 규모가 성장함에 따라 해외 자본의 절대 금액 역시 동반 상승하며 시장의 외연 확장에 안정적으로 기여하고 있음을 시사한다.

섹터별로는 물류가 규모와 금액 모두에서 압도적인 비중을 차지하며 해외 자본 유입을 주도하고 있다. 2025년 물류 부문 해외 투자액은 약 4조원으로 전체의 62%에 달하며, 2023년을 기점으로 본격화된 급증세가 이어지고 있다. 오피스 역시 2025년 약 2조원을 기록하며 꾸준한 수요를 보이고 있어, 물류·오피스 양축 구조가 현재 해외 투자의 핵심 기반으로 자리잡고 있다.

이러한 양축 구조에 새로운 섹터가 점진적으로 더해지는 움직임도 감지된다. 호텔은 2024-2025년 연속으로 의미 있는 투자 규모를 형성하며 해외 자본의 관심이 실제 집행으로 이어지기 시작했으며, 데이터센터 역시 해외 주요 연기금 및 글로벌 사모펀드의 투자가 활발히 진행중에 있어 향후 해외 자본 비중에 기여할 전망이다. 호텔·데이터센터 등으로의 점진적 자금 유입은 향후 서울 투자 시장이 보다 균형 잡힌 멀티섹터 구조로 진화하는 토대가 될 것으로 전망된다.

Figure 39: 연도별 해외 자본 투자 금액

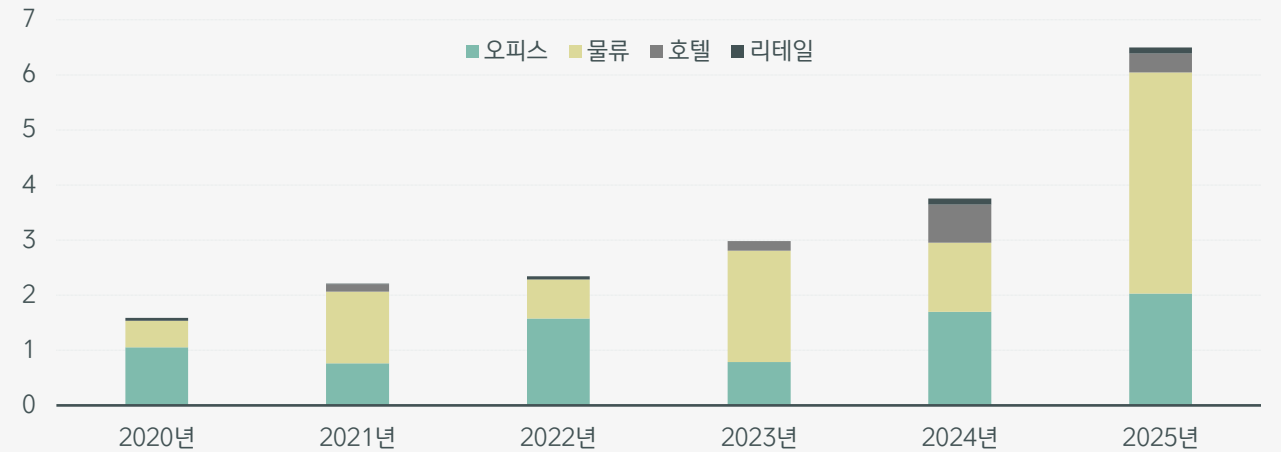
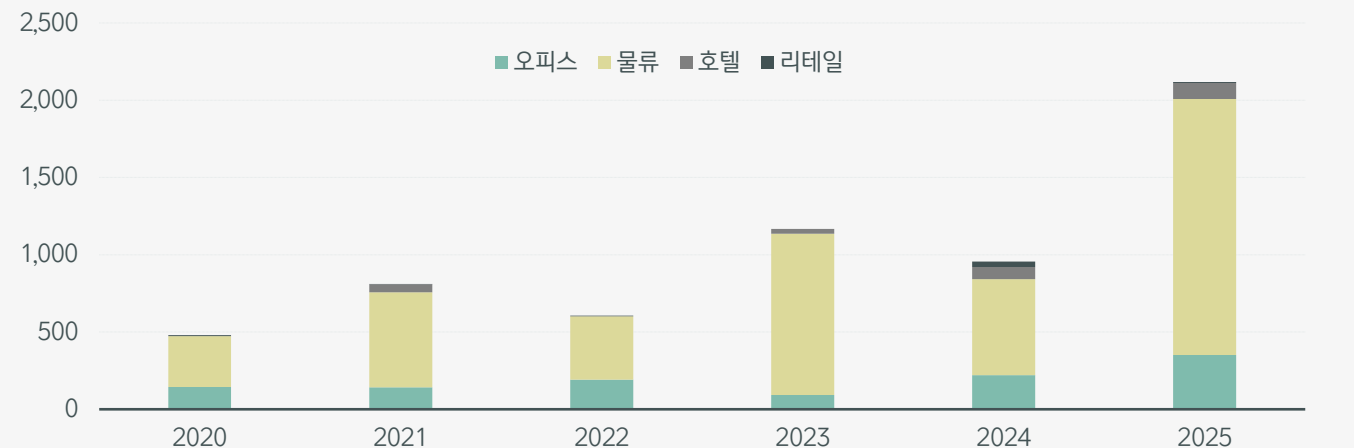


Figure 40: 연도별 해외 자본 투자 규모



Source: CBRE Research, March 2026

# 해외 투자 심리 회복 및 선진 아시아 시장 선호 급증

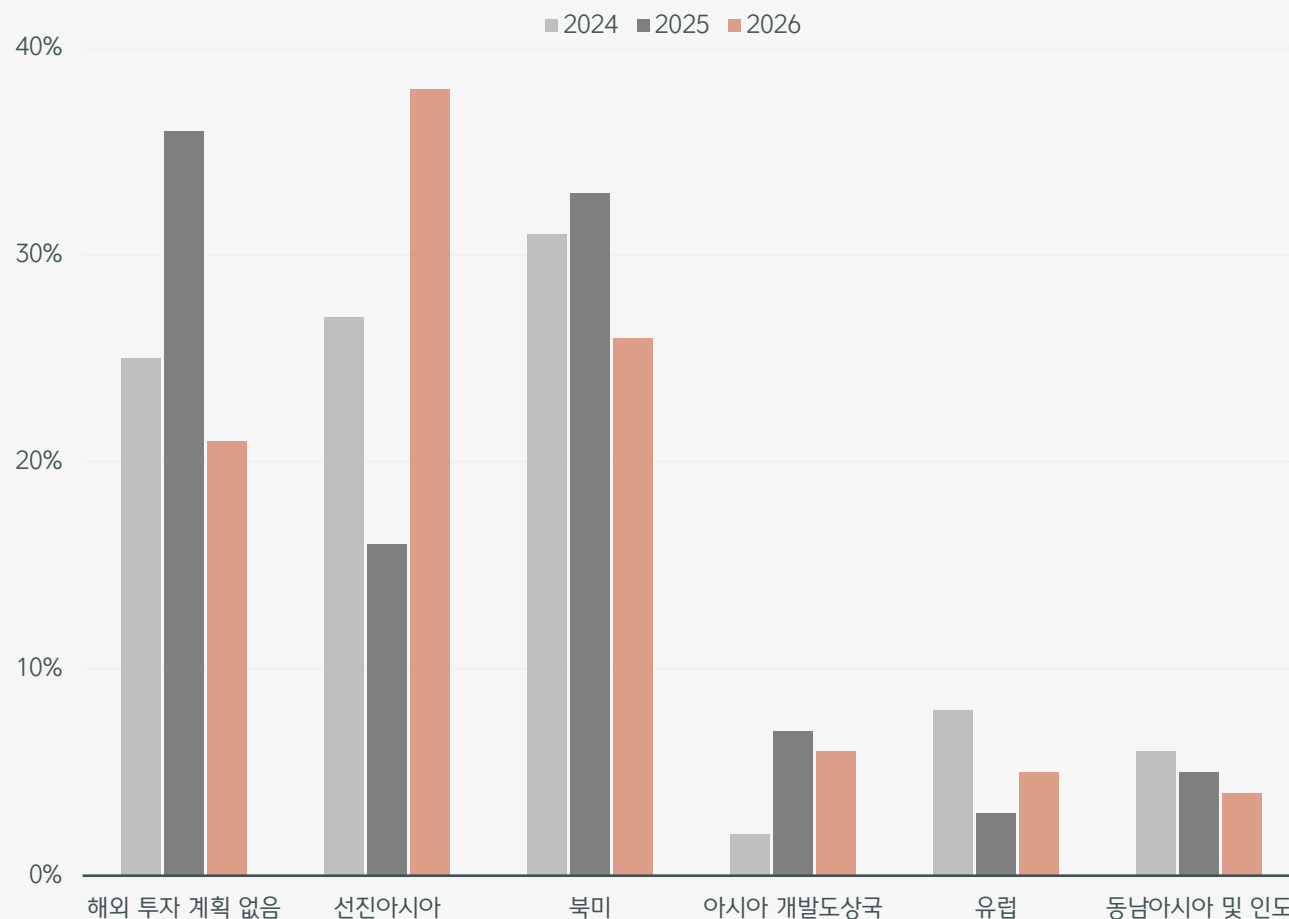
올해 국내 투자자의 해외 부동산 투자 심리는 뚜렷한 회복세로 전환됐다. 금번 설문조사 결과, 2026년 해외 투자 계획이 있다고 응답한 비중이 지난해 36%에서 올해 21%로 15%p 감소하면서, 그간 시장을 위축시켰던 신규 투자 공백기가 종료될 기대감이 보였다.

2022년 이후 사실상 중단 수준이었던 해외 투자가 재개 조짐을 보이는 배경에는, 글로벌 금리 변동성이 완화되고 자산 가격 조정이 일정 부분 마무리됨에 따라 해외 자산 가치 하락과 리파이낸싱 부담이라는 대외적 리스크가 관리 가능한 수준으로 진입했기 때문으로 보인다.

해외 투자 기회를 고려하는 투자자 대다수는 여전히 북미와 선진 아시아 시장을 선호하고 있다. 특히 올해는 선진 아시아 지역(38%)이 북미(33%)를 앞지르며 가장 매력적인 투자처로 선정됐다. 북미 시장의 불확실성을 회피하려는 자금이 아시아로 보다 유입되면서 지역 내 핵심 자산에 대한 경쟁은 치열해질 가능성이 존재한다.

2026년 국내 투자자는 단순히 리스크를 방어하던 단계에서 나아가, 선진 해외 시장을 중심으로 수익성을 극대화하기 위한 전략적 재편 단계에 진입할 것으로 보인다. 특히 선진 아시아 시장으로의 선호도 집중 현상이 물류센터나 데이터센터 등 신성장 섹터로의 다변화 전략과 맞물려, 향후 더욱 다각화된 해외 투자 접근 방식이 이끌어낼 것으로 전망된다.

Figure 41: 국내 투자자의 해외 부동산 투자 선호 지역



Source: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2026

05

# 상업용 부동산 투자와 ESG

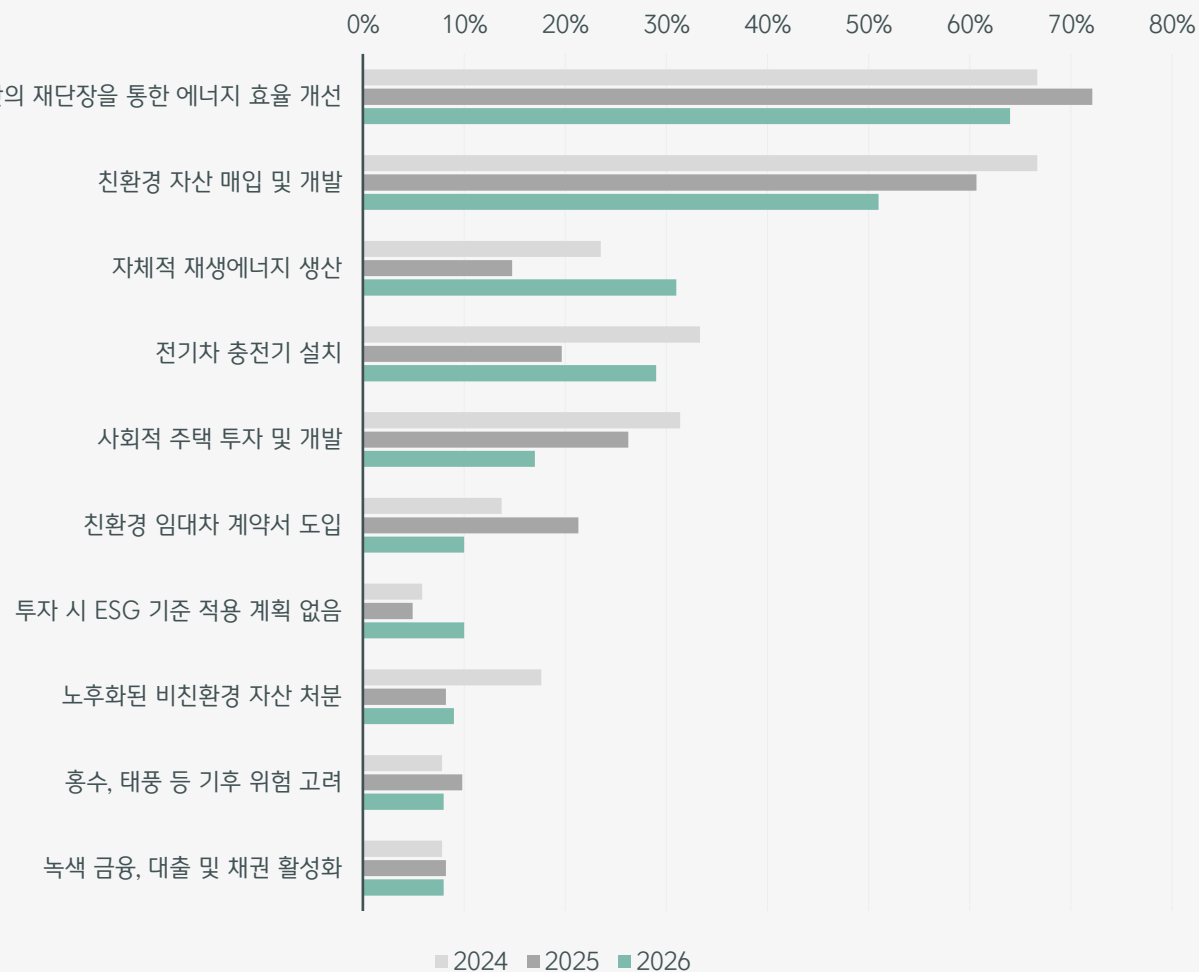
# 기존 자산 재단장 및 에너지 효율 중심의 ESG 전략

신규 투자 검토 시 최우선으로 고려되는 ESG 전략은 기존 자산의 재단장을 통한 에너지 효율 개선으로 나타났다. 이는 2024년 이후 3년 연속 가장 선호되는 전략으로 꼽혔으며, 신축 개발에 따르는 높은 건설 및 금융 부담을 피하면서도 기존 자산의 가치를 제고하려는 실무적 선택이 반영된 것으로 볼 수 있다. 실제로, 친환경 자산 매입 및 개발 전략은 전년 대비 10%p 감소하였다.

자산 운영 측면에서는 실질적인 에너지 관리 전략이 강화되는 추세이다. 자체적 재생에너지 생산 응답이 전년 대비 두 배 이상 급증하며 역대 최고치를 기록했고, 전기차 충전기 설치 의사 또한 확대되며 물리적 인프라 확충 노력을 통한 운영 경쟁력 확보 시도가 확인됐다.

반면, 사회적 주택 투자 및 개발이나 친환경 임대차 계약서 도입 등 사회적 부문의 전략은 전년 대비 위축된 경향을 보였다. 이는 투자자가 고금리와 경기 불확실성 속에서 비용 효율성을 최우선으로 고려하며, 에너지 성능 강화를 통한 운영비 절감 및 자산 가치 방어에 자원을 우선 배분하고 있기 때문으로 분석된다. 결론적으로 2026년 국내 투자자의 ESG 전략은 자산의 유동성과 가치에 직결되는 에너지 효율과 기술적 최적화를 중심으로 더욱 정교하게 재편될 것으로 전망된다.

Figure 42: 2026년 투자 활동에 있어 추구하는 ESG 전략



Source: CBRE Research, March 2026

# ESG 투자 가이드라인의 내재화 확산

앞서 살펴본 에너지 효율 개선과 자산 재단장에 대한 높은 선호도는 단순한 운영 전략을 넘어, 실제 투자 의사결정 프로세스의 근본적인 변화로 이어지고 있다. 설문 참여자의 84%가 ESG 투자 가이드라인의 내재화를 진행 중인 가운데, 특히 전년 대비 중요도를 강화하겠다는 응답이 27%에 달하며 ESG가 자산 평가의 구조적 기저로 안착했음이 확인됐다.

친환경 자산에 대한 적정 프리미엄 인식은 5% 이하 구간에 집중되며 보다 실무적이고 합리적인 방향으로 수렴되고 있다. 반면, 과거 기대 수준이던 6~10% 구간은 절반 수준으로 하락했다. 이는 친환경 자산의 가치는 인정하면서도 과도한 비용 지불보다는 리스크 관리와 유동성 확보를 우선시하는 투자자의 견해가 반영된 결과로 보인다.

향후 국내 시장에서 ESG는 투자 판단 과정의 선택적 요소가 아닌 필수 변수로 기능할 것으로 전망된다. 해외 선진 시장에서 더욱 관찰되는 임차인의 'Flight to Green' 현상과 마찬가지로, 국내에서도 ESG 전략은 단순 가격 프리미엄을 넘어 자산 가치 하방을 방어하는 핵심 기제로 작용할 가능성이 존재한다.

국내 투자자는 점차 단기적 수익을 넘어 장기적인 자산의 지속 가능성과 글로벌 기관 자본의 요구 수준을 충족하기 위해, 내재화된 가이드라인을 바탕으로 더욱 정교한 자산 운용 전략을 실행할 것으로 전망된다.

Figure 43: 전년 대비 ESG 요소의 투자 의사결정 반영

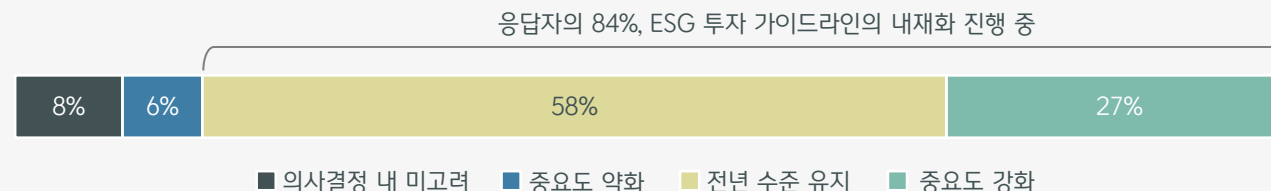
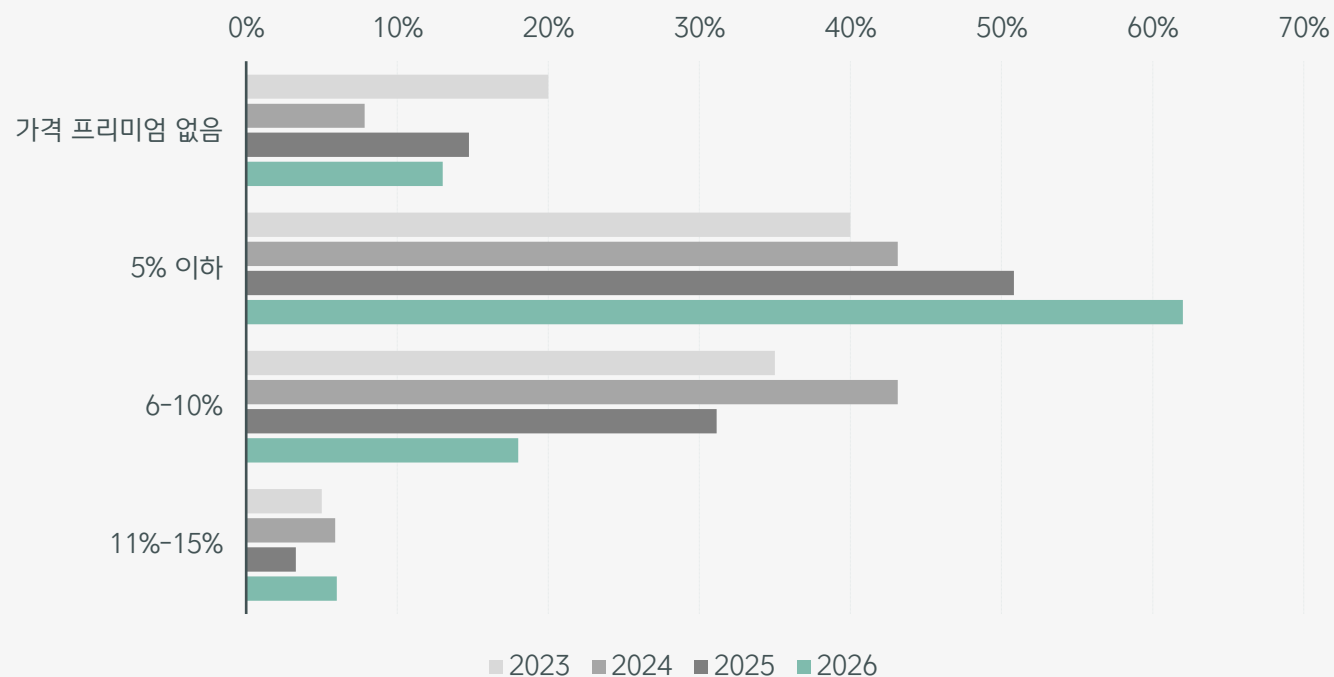


Figure 44: 친환경 부동산에 대해 국내 투자자가 인식하는 적정 프리미엄



Source: CBRE Research, March 2026

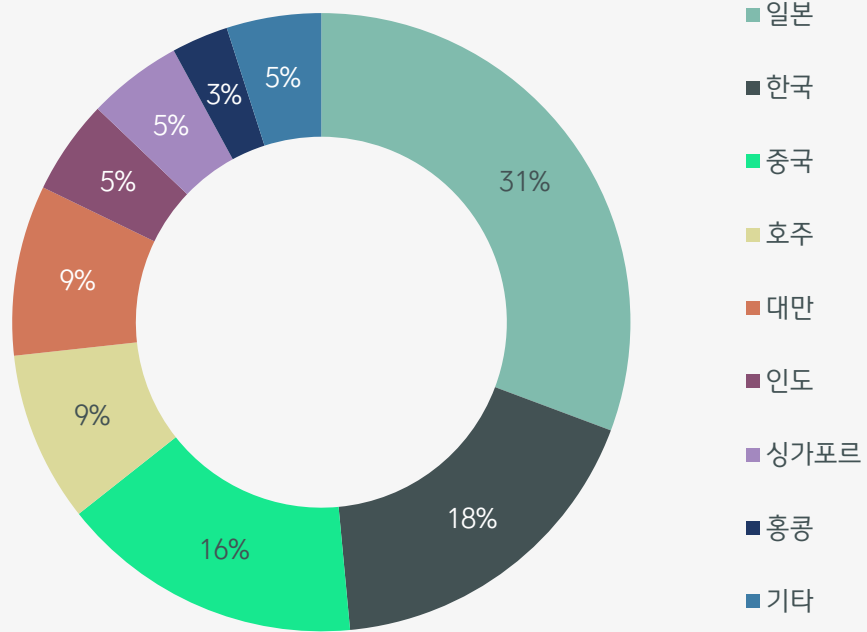
06

응답자 프로파일

# 응답자 프로필

한국 투자자 77명을 포함한 아시아 태평양 지역 내 주요 투자자 총 422명이 참여했다.

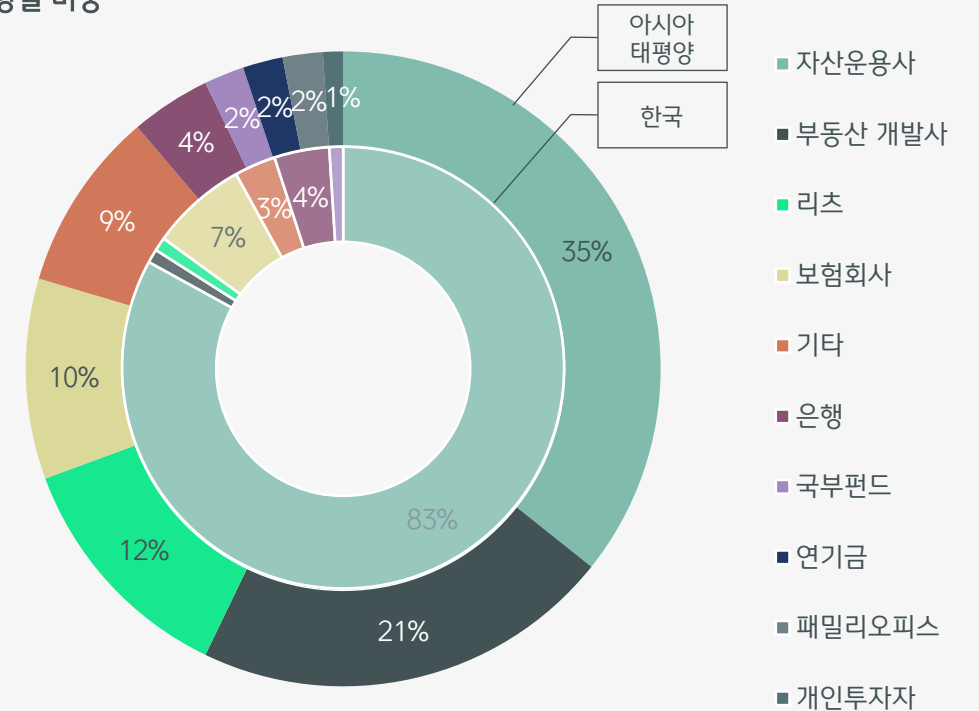
투자자 국적별 비중



Notes: Other markets include New Zealand, Philippines, Vietnam, United Arab Emirates, France, Netherlands, the UK, Canada, and the U.S.

Source: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, January 2026.

투자자 유형별 비중



Source: 2026 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, January 2026.

# Contacts

## Korea Research

### **Claire Choi**

Head of Research, Korea  
claire.choi@cbre.com

### **Simon Yoo**

Associate Director  
simon.yoo@cbre.com

### **Rachel Shin**

Analyst  
rachel.shin@cbre.com

## Capital Markets

### **Sean Choi**

Head of Capital Markets, Korea  
sean.choi@cbre.com

## Valuation & Advisory

### **Jimmy Park**

Head of Sustainability Solutions, Korea  
jimmy.park@cbre.com

## Asia Pacific Research

### **Ada Choi**

Head of Research, Asia Pacific  
ada.choi@cbre.com.hk

### **Gus McConnell**

Associate Director, Asia Pacific Research  
Gus.mcconnell@cbre.com