

FIGURES | SEOUL | Q3 2026

두 차례 금리 인상에도 3분기 누적 투자 규모 25조원 기록 오피스·물류 수익률은 2년여 만에 상승 전환

▲ 0.6% Q-O-Q
Q2 2026 GDP

▲ 0.37% Q-O-Q
Q3 2026 CPI INFLATION

▲ 76
Q3 2026 BSI

▲ 3.29%
Q3 2026 3M KORIBOR

▲ 15.8% Y-O-Y
2026 Q2 FDI

▶ 107
Q3 2026 CCSI

Note: 화살표는 각 지표의 비교 기준 대비 변화를 의미함

HOT Topics

- K-코스메틱 기업의 성장세에 힘입어 강남권역에서는 B급 자산에서 프라임 자산으로의 이전이 확인되는 가운데, 셀리맥스 운영사 애플브램이 센터필드에 임대차 계약을 체결하는 등 임차 수요의 다변화가 이어지고 있다.
- 잔스포츠, 헬리눅스, 코닥어패럴 등 글로벌 브랜드가 성수와 도산, 복촌에 세계 최초 및 국내 최대 규모 플래그십을 잇달아 선보이는 한편, 프리미엄 약국이 새로운 K-뷰티 유통 채널로 부상하며 명동에서 강남역 일대로 확산되고 있다.
- 에이피알 등 K-뷰티 기업이 물류 자동화와 사업 확장을 위해 대형 면적 임차에 나서며, 이커머스·3PL 중심이던 수도권 물류 수요 구조가 점차 다변화되고 있다.
- 현송교육문화재단의 강남358타워 인수 등 금번 분기 1,000억원 이상 거래의 약 30%를 전략적 투자자(SI)가 매입하며, SI가 기관 자금과 함께 서울 오피스 시장의 핵심 매수 축으로 자리잡고 있다.

오피스

서울 3대 업무권역 A급 오피스 평균 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 3.1%를 기록한 가운데, 도심은 중대범죄수사청의 르네스퀘어 전체 임차로 하락 전환했고 강남과 여의도는 프라임 자산 중심의 수요에 힘입어 모두 1%대를 기록했다. 명목임대료는 전 분기 대비 0.4% 상승에 그쳤다.

리테일

외국인 관광 분야 카드 소비액이 전년 대비 49% 증가하며 백화점과 주요 가두상권의 성장을 견인했다. 성수는 공실률이 1.3%까지 낮아지며 출점 수요가 서울숲·건대 방향으로 확산되고 있으며, 단독 매장을 선호하는 외국인 소비 패턴에 맞춰 글로벌 브랜드의 플래그십과 프리미엄 약국 출점이 두드러졌다.

물류

2026년 3분기 누적 공급량이 연간 예정 물량의 약 90%에 달하며 연내 공급이 사실상 마무리된 가운데, 신규 자산 선임차를 통한 대형 면적 선점이 두드러졌다. 견조한 수요 속 공실률은 하락세를 지속할 전망이며, 우량 자산 중심의 임차 경쟁은 한층 심화될 것으로 보인다.

투자

3분기 투자 시장 규모는 전 분기 대비 약 5% 증가했으나 전년 동기 대비로는 약 4% 감소한 9조 6,488억원을 기록한 가운데, 대형 거래가 이어진 오피스가 전체 거래의 73%를 차지했다. A급 오피스와 물류 수익률은 각각 4.3%, 5.4%로 2024년 2분기 이후 2년여 만에 상승 전환했다.

오피스

2026년 3분기 서울 3대 업무 권역 A급 오피스 시장의 평균 공실률은 전 분기 대비 1.1%p 하락한 3.1%를 기록했다. 직전 분기 도심권역에 준공된 G1서울과 르네스퀘어의 신규 공급으로 공실률이 상승했으나, 중대범죄수사청(이하 중수청)이 르네스퀘어 전체를 임차하면서 하락 전환했다. 강남권역은 공실 감소세를 이어갔으며, 여의도권역 역시 신규 임차인을 흡수하며 두 권역 모두 1%대 공실률을 기록했다.

이번 분기 신규 임대차 규모는 117,521㎡로 지난해부터 이어진 분기별 평균 수준을 유지했다. 신규 공급 회복과 더불어 재개발에 따른 이전 검토와 프라임 자산으로의 이전 수요(Flight to Quality)가 관찰되는 가운데, 연간 임대차 규모는 전년 대비 소폭 상승할 것으로 전망된다.

도심권역의 공실률은 신규 공급 자산의 공실 해소에 따라 전 분기 대비 1.5%p 하락한 5.1%를 기록했다. 다만 3분기 도심권역 전체 임대차 규모의 약 82%가 중수청의 르네스퀘어 임차 사례에 편중된 모습을 보였으며, 그 외에는 그랑서울, 파인에비뉴 B동, 시그니처타워 등 주요 A급 자산을 중심으로 금융, 전문서비스, 운송 산업군의 선별적인 임차 활동이 관찰됐다.

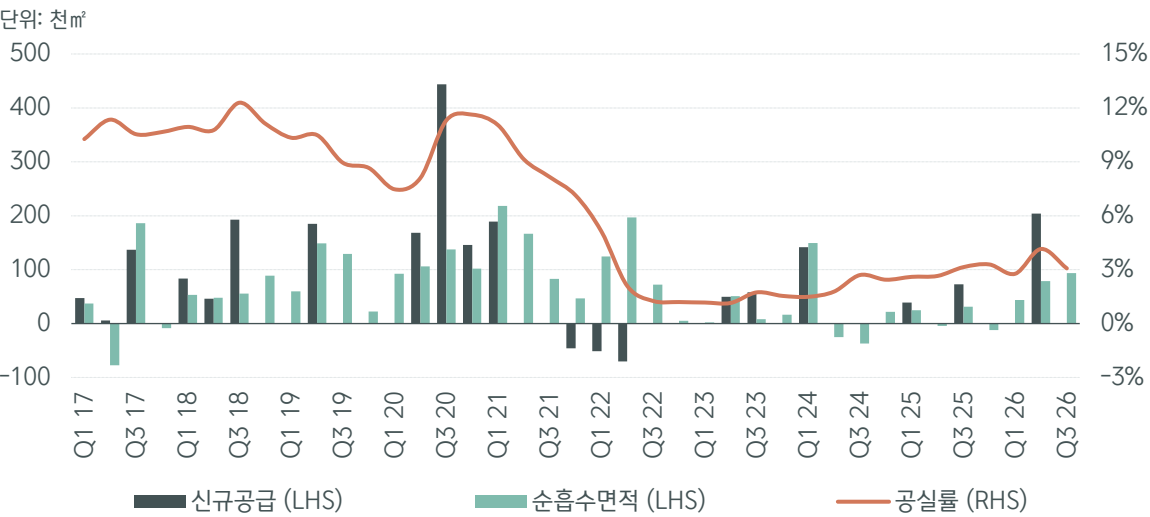
강남권역의 공실률은 1.0%로 2개 분기 연속 하락하며, 3대 권역 중 가장 타이트한 수급 여건을 이어갔다. 임대차 활동도 3대 권역 중 가장 활발히 관찰됐는데, 이 중 IT 기업이 67%를 차지하며 IT 중심 권역으로서의 정체성을 재확인했다. 이와 함께 강남권역에서는 최근 빠르게 성장하고 있는 K-코스메틱 기업을 중심으로 B급 자산에서 프라임 자산으로의 이전이 관찰됐다. 대표적으로 스킨케어 브랜드 셀리맥스를 운영하는 애플브래이 센터필드에 임대차 계약을 체결한 것으로 알려졌다.

여의도권역의 공실률은 전 분기 대비 1.3%p 하락한 1.7%를 기록했다. 직전 분기 공실이 증가했던 파크원타워1과 FKI타워 등 프라임 자산을 중심으로 금융 임차인의 임대차가 이어졌다. 특히 파크원타워1은 프라다코리아와 임대차 계약을 체결한 것으로 알려지며, 금융 이외 업종의 우량 임차인 유치로 프라임 자산으로서의 입지를 공고히 했다.

명목임대료는 ㎡당 41,671원으로 전 분기 대비 0.4% 오르는 데 그쳐 2021년 2분기 이후 최저 상승률을 기록했으며, 신규 공급 효과로 1.4% 올랐던 2분기 대비 상승 여력이 둔화됐다. 무상임대기간은 신규 공급 자산을 중심으로 시장 평균 대비 높은 수준이 제공된 반면, 기존 A급 자산은 큰 변동 없이 1개월 미만을 유지했다. 이에 따라, 실질임대료는 39,242원/㎡으로 전 분기 대비 0.5% 상승했으며, 올해 3분기까지의 누적 상승폭(약 2.5%)은 2025년 연간 상승률(+6.2%)을 밑돌았다.

기타 권역 중에서는 성수와 문정을 중심으로 임대차 활동이 관찰됐다. 코원에너지서비스는 본사 부지 매각에 따라 문정 소노타워에 임대차 계약을 체결한 것으로 알려졌으며, 센터포인트 성수는 패션·뷰티 기업 나인앳컴퍼니를 임차인으로 유치하며 권역 특성을 더욱 뚜렷이 하고 있다.

FIGURE 1: 서울 A급 오피스 수요 및 공급 동향



Source: CBRE Research, Q3 2026.

TABLE 1: 서울 A급 오피스 권역별 동향

구분	서울	도심권역	강남권역	여의도권역
공실률 (%)	3.1	5.1	1.0	1.7
순흡수면적 (㎡)	93,312	59,069	7,054	27,189
전분기 대비 (%p)	-1.1	-1.5	-0.3	-1.3
전년 대비 (%p)	-0.1	+1.0	-0.4	-1.8
실질임대료 (원/㎡/월)	39,242	39,303	44,747	33,850
전분기 대비 (%)	+0.5	+0.7	+0.6	+0.2
전년 대비 (%)	+4.3	+6.7	+4.6	+1.4

Source: CBRE Research, Q3 2026.

리테일

2026년 8월까지의 누적 국내 소매판매액은 전년 동기 대비 5% 증가하며 상반기 대비 증가세가 다소 둔화됐다. 업태별로는 외국인 관광객과 고소득층 소비에 힘입은 백화점이 13% 성장한 반면, 대형마트는 7% 감소하며 업태 간 온도차가 확대됐다. 한편 기준금리의 두 차례 연속 인상에도 9월 소비자심리지수는 반도체 수출 호조에 따른 가계 소득 개선과 내수 파급 효과 기대에 힘입어 106.6으로 반등했다.

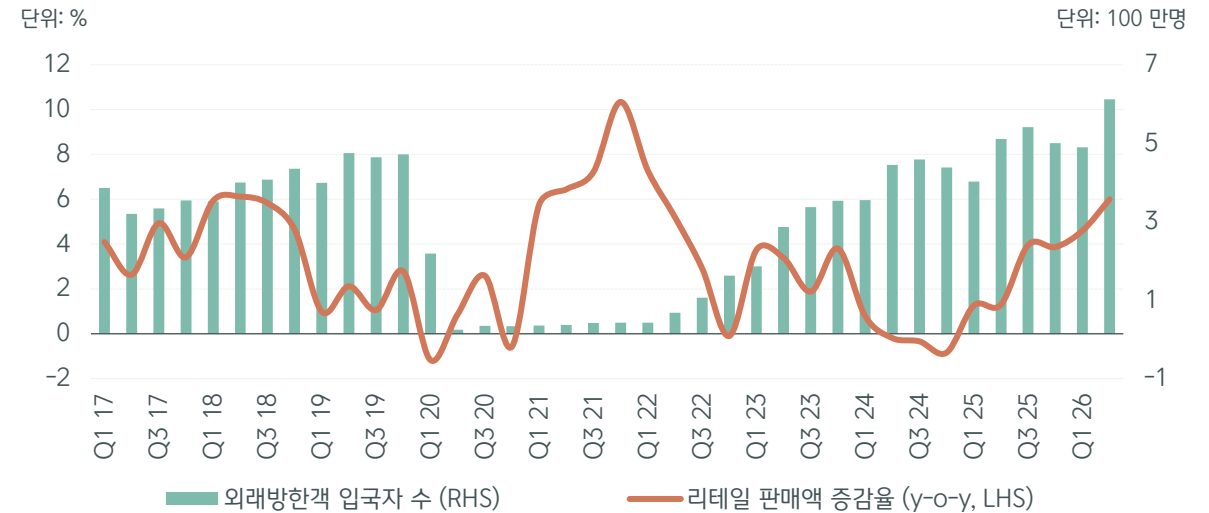
8월 누적 방한객은 1,505만 명으로 전년 동기 대비 22% 증가하며 지난해보다 두 달 이상 빠르게 1,500만 명을 돌파했다. 같은 기간 외국인 관광객의 카드 소비액은 14조 원으로 49% 늘었고, 주요 백화점의 외국인 매출이 전년 동기 대비 두 배 이상 성장하는 등 대형쇼핑몰(+66%)과 의료관광(+61%)이 증가세를 주도했다.

외국인 소비의 급증은 성수(+104%), 명동(+75%), 강남(+54%) 등 주요 상권의 임대료 상승과 공실 개선을 뒷받침하고 있다. 성수는 공실률이 전 분기 대비 2.1%p 하락한 1.3%로 주요 상권 중 가장 낮은 수준을 기록했고, 임대료는 전년 대비 13% 상승했다. 금번 분기에도 힐라 러닝 클럽, 이구홈 서울숲 등 패션·라이프스타일 매장의 신규 출점이 이어지며 견조한 임차 수요가 지속되고 있으나, 임대료가 사실상 상한선에 다다른 데다 제한적인 가용 면적으로 인해 신규 진입은 점차 어려워지고 있다. 이에 따라 출점 수요는 연무장길을 넘어 서울숲과 건대 등 동·서 방향으로 상권의 범위를 넓혀가고 있다.

명동은 임대료가 전년 대비 10% 상승하며 강세를 이어갔다. 유동 인구의 약 70%가 외국인으로 집계되는 가운데 패션·뷰티 중심의 쇼핑 상권으로 재편되고 있으며, 팬데믹 이전 월 2억 원대에 계약됐던 점포의 호가가 1.5배 이상 상승하고 과거 찾아보기 어려웠던 권리금이 새롭게 형성되는 등 임차 부담이 커지고 있다. 강남은 임대료가 전년 대비 6% 상승하고 공실률은 7%를 기록한 가운데, 강남대로변을 중심으로 글로벌 브랜드의 거점 역할을 지속하고 있다. ZARA가 644평 규모의 플래그십으로 이전 오픈했으며, 지난 분기 진출을 예고했던 치폴레도 아시아 첫 매장을 오픈했다. 이처럼 강남에서는 패션과 F&B를 중심으로 대형 매장 수요가 이어지며 핵심 입지에 대한 경쟁이 지속되는 모습이다.

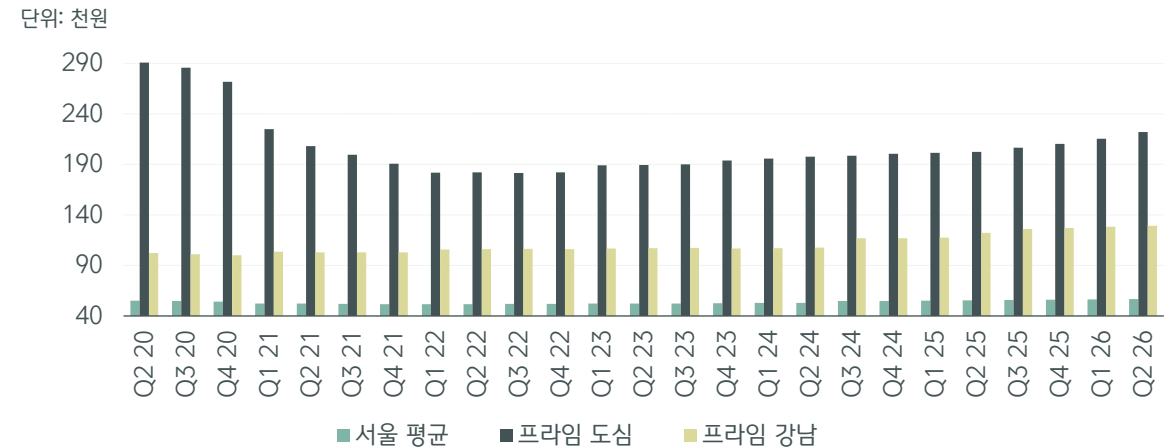
주요 상권의 업종 구성과 출점 전략은 외국인 소비 패턴을 반영하며 진화하고 있다. 여러 브랜드를 취급하는 편집숍보다 선호 브랜드의 단독 매장을 직접 찾는 소비가 늘면서, 글로벌 브랜드를 중심으로 세계 최초 또는 국내 최대 규모의 플래그십 출점이 잇따랐다. 금번 분기 잔스스포츠는 성수에 글로벌 최초 플래그십을, 헬리독스는 도산에 브랜드 첫 플래그십을 선보였으며, 코닥어패럴 역시 북촌에 국내 최대 규모 매장을 신규 오픈했다. 한편, 의료·웰니스 소비 확대와 맞물려 약국이 새로운 K-뷰티 유통 채널로 부상했다. 일반의약품과 더마코스메틱, 건강기능식품을 결합한 프리미엄 약국은 명동을 중심으로 형성된 이후 강남역 일대까지 확산되어, 금번 분기 신논현역과 강남대로변에 프리미엄 약국이 잇따라 들어섰다.

FIGURE 2: 리테일 판매액 증감률 및 외래방한객 입국자 수



Source: CBRE Research, Q3 2026.

FIGURE 3: 리테일 임대료



Source: CBRE Research, Q3 2026.

물류

2026년 수도권 A급 물류센터 시장의 공급은 사실상 마무리 단계에 접어들었다. 3분기 화성 덕우리 물류센터(49,126㎡)와 이천 쿠팡 덕평 FC(117,412㎡)가 준공되며 올해 연간 공급 예정 물량의 약 90%가 공급을 완료했다. 금번 분기 공급 자산은 모두 공실 부담 없이 시장에 진입했다. 화성 덕우리 물류센터는 KT투자운용이 보유한 임대형 자산으로, 한솔제지가 전체 면적에 대해 10년 장기 선임차 계약을 체결했으며, 쿠팡 덕평 FC는 2021년 화재로 전소된 이후 재축된 자가형 물류센터다.

금번 분기 신규 임차의 약 71%를 3PL 및 이커머스사가 차지하며 핵심 수요층의 지위를 유지했다. 지역별로는 인천(25%), 안성(20%), 이천(10%) 순으로 신규 임차가 집중되며 남부권과 인천 등 대형 물류 권역 중심의 수요가 지속됐다.

상온 물류센터를 중심으로 사업 확장 및 자동화 설비 도입을 위한 우량 자산으로의 이전 수요가 여전히 견조한 가운데, 전체 임차를 통해 신규 자산을 선점하는 사례가 관찰됐다. 대표적으로 켄달스퀘어가 보유한 당목로지스파크(156,070㎡)는 에이피알(APR)이 통임차해 사용 중이며, 연말 준공 예정인 이천 소재 상온 물류센터는 금번 분기 3PL사가 전체 면적에 대한 선임차 계약을 체결한 것으로 확인됐다.

한편, 에이피알 사례에서 볼 수 있듯이 금번 분기에는 K-뷰티 기업의 확장이 두드러졌으며, 여주 소재 대형 자산에서도 K-뷰티 기업과의 통임차 계약이 진행 중인 것으로 파악된다. 물류 자동화 및 사업 확장에 나선 K-뷰티 기업들이 새로운 임차인으로 부상하면서, 기존 이커머스·3PL 중심의 수요 구조도 점차 다변화되는 양상이다.

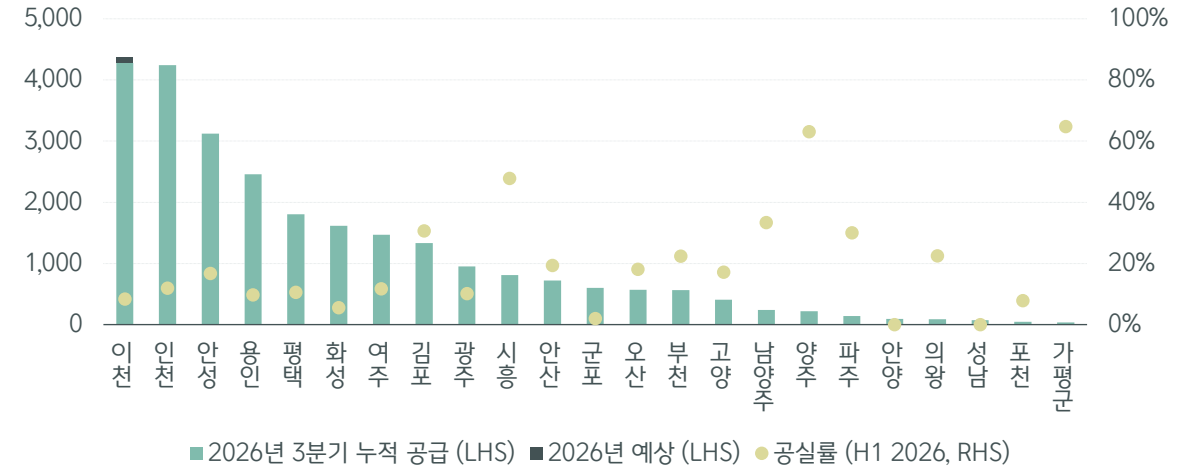
저온 물류센터 시장에서는 장기 공실 해소를 위한 상온 컨버전 사례가 서울 수도권 전 권역에서 꾸준히 이어지고 있다. 금번 분기 이천 소재 남이천 상봉 물류센터 저온 면적 상온 전환 공사가 완료됐으며, 시흥 소재 시화그린웨이브 물류센터도 현재 공사가 진행 중이다. 신규 공급이 제한적인 가운데 저온 면적의 상온 전환은 견조한 상온 수요를 흡수할 수 있을 뿐 아니라 매각 시 유동성 확보 측면에서 유효한 전략으로 인식되고 있어, 이러한 흐름은 당분간 지속될 전망이다.

연내 신규 공급이 사실상 마무리된 가운데 견조한 수요 흐름이 이어지며, 수도권 A급 물류센터 공실률은 상반기(14%)에 이어 하락세를 지속할 것으로 전망된다. 저온 공실률 역시 컨버전 확산에 힘입어 30% 미만으로 하락할 것으로 예상된다. 상온을 중심으로 가용 대형 면적이 점차 소진되고 있는 만큼, 대형 면적을 필요로 하는 임차인이라면 선임차 또는 BTS(Build-to-Suit, 맞춤형 개발) 등을 통한 선제적인 면적 확보를 검토할 필요가 있을 것으로 보인다.

한편, 최근 물류센터 화재 사고가 발생하며 보험료 부담이 확대되고 있다. 물류센터 화재보험 요율은 1년 전 대비 약 2.5배 상승하여 시장 참여자들은 향후 보험료 추이와 함께 화재 안전 관련 규제 신설 및 개정 여부에도 관심을 기울이는 분위기다. 다만 과거에도 대형 화재 이후 보험료가 일시적으로 급등했다가 점차 하향 안정화된 바 있어, 이번 상승 역시 점진적으로 안정화될 가능성이 있는 것으로 판단된다.

FIGURE 4: 수도권 A급 물류 공급량 및 공실률

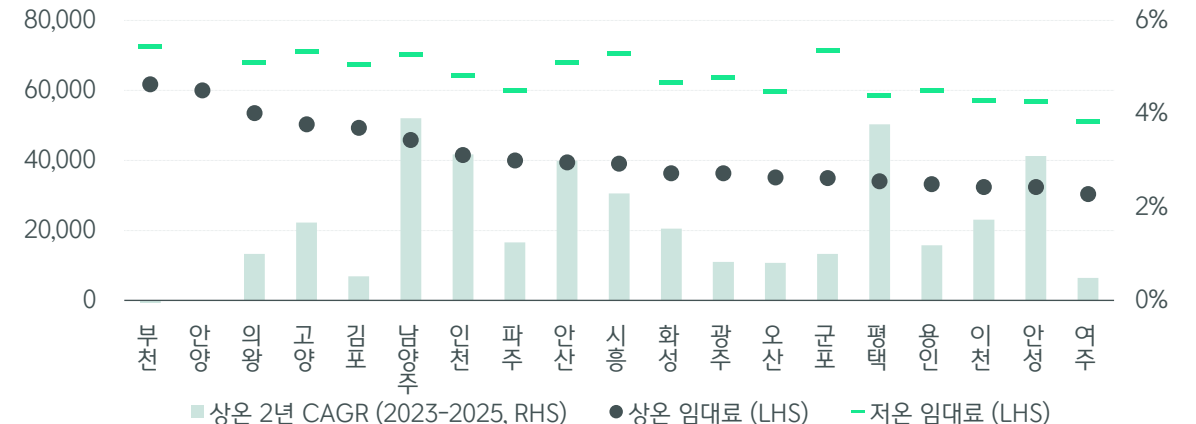
단위: 천㎡



Source: CBRE Research, Q3 2026.

FIGURE 5: 2026년 상반기 수도권 A급 물류 명목임대료

단위: 원/평/월



Source: CBRE Research, Q3 2026.

투자

2026년 3분기 서울 상업용 부동산 투자 시장 규모는 전 분기 대비 약 5% 증가했으나, 전년 동기 대비로는 약 4% 감소한 9조 6,488억원을 기록했다. 금번 분기 두 차례 금리 인상에도 8,000억원 이상의 대형 오피스 거래가 잇따라 마무리되며, 3분기 누적 투자 규모는 역대 최고였던 2025년 동기와 유사한 25조원 수준을 나타냈다. 다만 4분기 완료 예정 거래가 전년 대비 제한적이고 조달금리 상승으로 차입 여건이 악화된 만큼, 연간 투자 규모는 2025년을 하회할 것으로 예상된다.

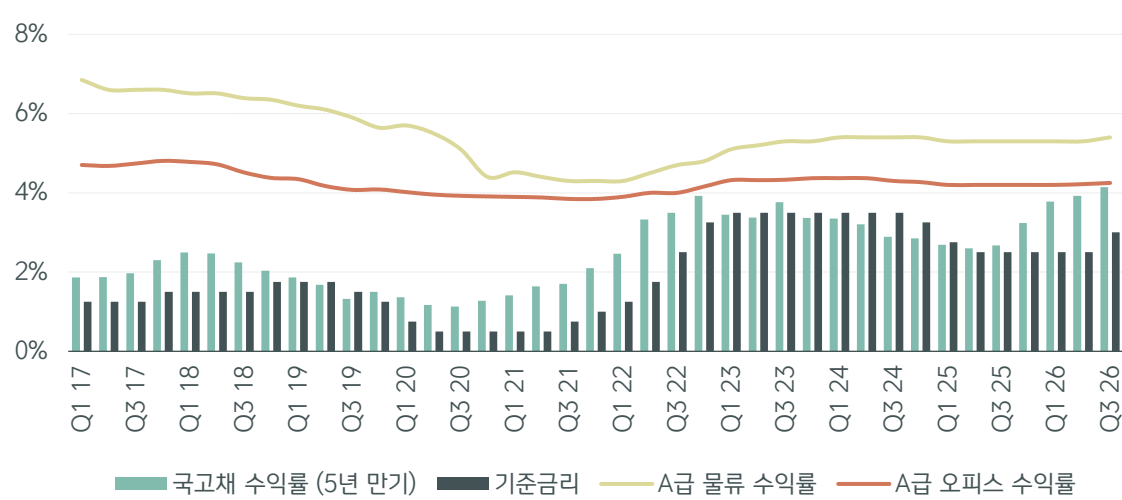
오피스 거래 규모는 7조원을 상회하며 전체 거래의 73%를 차지했다. 이번 분기 최대 규모 거래는 도심권역의 G1서울로, 미래에셋자산운용이 약 1조 5,230억원에 매입했다. 도심권역에 신규 공급이 집중된 가운데에도 신축 프라임 자산의 투자 매력이 유효함을 확인한 거래로 평가된다. MDM자산운용은 신한카드 본사 사옥인 파인에비뉴 A동을 약 8,000억원에 인수하며, 1분기 첫 실물 자산 매입에 이어 두 번째 거래를 완료했다. 신한카드의 세일앤리스백을 비롯해 매도자의 요건을 폭넓게 반영한 거래 구조가 신속한 진행에 기여했다. 이 외에도 강남권역에서 장기간 투자 자산을 물색해 온 현송교육문화재단이 강남358타워를 4,450억원에 인수하는 등 금번 분기 1,000억원 이상 거래 중 약 30%를 전략적 투자자(SI)가 매입하며 2025년에 이어 핵심 매수 주체로서의 입지를 공고히 했다.

물류 거래 규모는 약 1조원으로 전년도 분기 평균(약 1조 3,700억원)의 70%대 수준에 머물렀다. 올해는 전년과 달리 국내 기관 투자자의 매입 활동이 3개 분기 연속 이어지며 전체 물류 거래를 견인하고 있다. 금번 분기에는 삼성SRA자산운용이 국민연금 자금이 주축이 된 블라인드 펀드를 활용해 평택 로지스틱스 파크를 3,430억원에 매수했으며, ADF자산운용은 선매입 약정에 따라 평택 어연 삼성전자로지텍 물류센터를 1,050억원에 인수했다. 한편 큐브인더스트리얼자산운용은 기한이익상실(EOD) 상태인 원창동 저온 물류센터를 공매로 인수한 뒤, 낮아진 매입 원가를 바탕으로 상온 컨버전을 추진할 예정이다.

호텔 부문에서는 이시스밸류플러스리츠가 명동 소재 청취빌딩을 1,627억원에 인수했다. 리테일 시설이 포함된 복합 자산인 만큼 객실당 단가는 10억원을 상회했다. 관광 수요 회복과 함께 명동 상권에 대한 투자자의 시각이 뚜렷하게 개선됐음을 보여준 거래로 평가된다. 이 외에도 연합와이앤제이가 수년간 개발이 지연됐던 홍은동 스위스그랜드호텔(옛 그랜드힐튼 서울) 부지를 인수했으며, 기존 호텔을 철거하고 공동주택으로 재개발할 것으로 알려졌다. 호텔 업황 개선으로 최근 기존 호텔의 타 용도 전환 사례는 드문 가운데, 이번 거래는 관광 수요와 거리가 있는 입지 특성을 반영한 전략적 결정으로 평가된다.

3분기 서울 A급 오피스 및 수도권 A급 물류 자산의 평균 수익률은 각각 4.3%, 5.4%로, 2024년 2분기 이후 하락과 보험세를 이어오다 2년여 만에 상승 전환하며 2024년 하반기 수준으로 회귀했다. 한국은행이 연내 추가 인상 가능성도 열어둔 가운데, 대주의 금리 선반영에 따른 조달 여건 악화로 다수 거래의 진행이 지연되고 수익률 상승 압력도 확대되고 있다.

FIGURE 6: 오피스, 물류, 국고채 수익률 및 기준금리 동향



Source: CBRE Research, Q3 2026.

TABLE 2: 2026년 3분기 주요 거래 사례

구분	자산명	매매가 (단위: 억원)	매수자	매도자
오피스	G1서울	15,230	미래에셋자산운용	랜스퍼트AMC
오피스	파인에비뉴 A동	8,000	MDM자산운용	신한카드
오피스	강남358타워	4,450	현송교육문화재단	삼성SRA자산운용
물류	평택 로지스틱스 파크	3,430	삼성SRA자산운용	ESR켄달스퀘어
물류	평택 삼성전자로지텍 물류센터	1,050	ADF자산운용	어연로지스
호텔	스위스그랜드호텔	3,221	연합와이앤제이	동원아이앤씨
호텔	청취빌딩	1,627	이시스밸류플러스리츠	이시스자산운용

Source: CBRE Research, Q3 2026.

Survey Criteria

Office

- A급 오피스: 서울 주요 3대 업무 권역 (도심, 강남, 여의도) 소재 연면적 33,000㎡ 이상의 자산
- 그 외 입지, 준공연도, 자산품질, 임차인, 임대료 등 정량적 및 정성적 요소 함께 고려

권역	소재지	자산 개수	평균 연면적 (㎡)	평균 준공년도
도심	종로구, 중구	55	71,930	2005
강남	강남구, 서초구	38	69,147	2004
여의도	영등포구 여의도동	23	88,311	2006

- 실질임대료: 명목임대료에서 자산별 무상임대기간을 반영하여 산출

Retail

- 소매판매액: 통계청 데이터 기준, 승용차 및 연료 판매액 제외
- 온라인 매출: 온라인쇼핑 판매액에서 온라인 서비스 매출을 제외한 금액

Logistics

- A급 물류센터: 서울 수도권 (경기도 및 인천광역시) 소재 연면적 33,000㎡ 이상의 자산
- 그 외 입지, 접근성, 층고, 임차인, 임대료 등 정량적 및 정성적 요소 함께 고려

권역 개수	자산 개수	평균 연면적 (㎡)	평균 준공년도
24개	335개	75,305	2020

- 조사 시기: 분기별 (공급) 및 반기별 (공실률, 임대료, 및 임차인) 전수 조사 실시

Investment

- 투자 규모: 서울 주요 3대 권역 (도심, 강남, 여의도) 및 분당 권역 오피스, 리테일 및 호텔 자산과 수도권 소재 물류 자산 (물류센터 및 공장) 기준 매각가 100억 이상의 거래 사례를 취합
- 거래 반영 시점: 등기부등본 접수일, 세어딜의 경우 별도 확인 후 포함
- 오피스 수익률 (Cap Rate) 산정 방식: NOI 기준으로 산출, 그 외 실제 거래 사례, ㄹ 거래 동향, 금리, 경기 등 주요 변수와 매입·매각팀 의견을 총체적으로 수렴 반영

Research Contacts

Claire Choi

Head of Research
+82 2 2170 6118
Claire.choi@cbre.com

Simon Yoo

Associate Director
+82 2 2170 6163
Simon.yoo@cbre.com

Rachel Shin

Analyst
+82 2 2170 5800
Rachel.shin@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE’s current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE’s control. In addition, many of CBRE’s views are opinion and/or projections based on CBRE’s subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE’s current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

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

