

Intelligent Investment

2026

# Korea Real Estate Market Outlook

REPORT

---

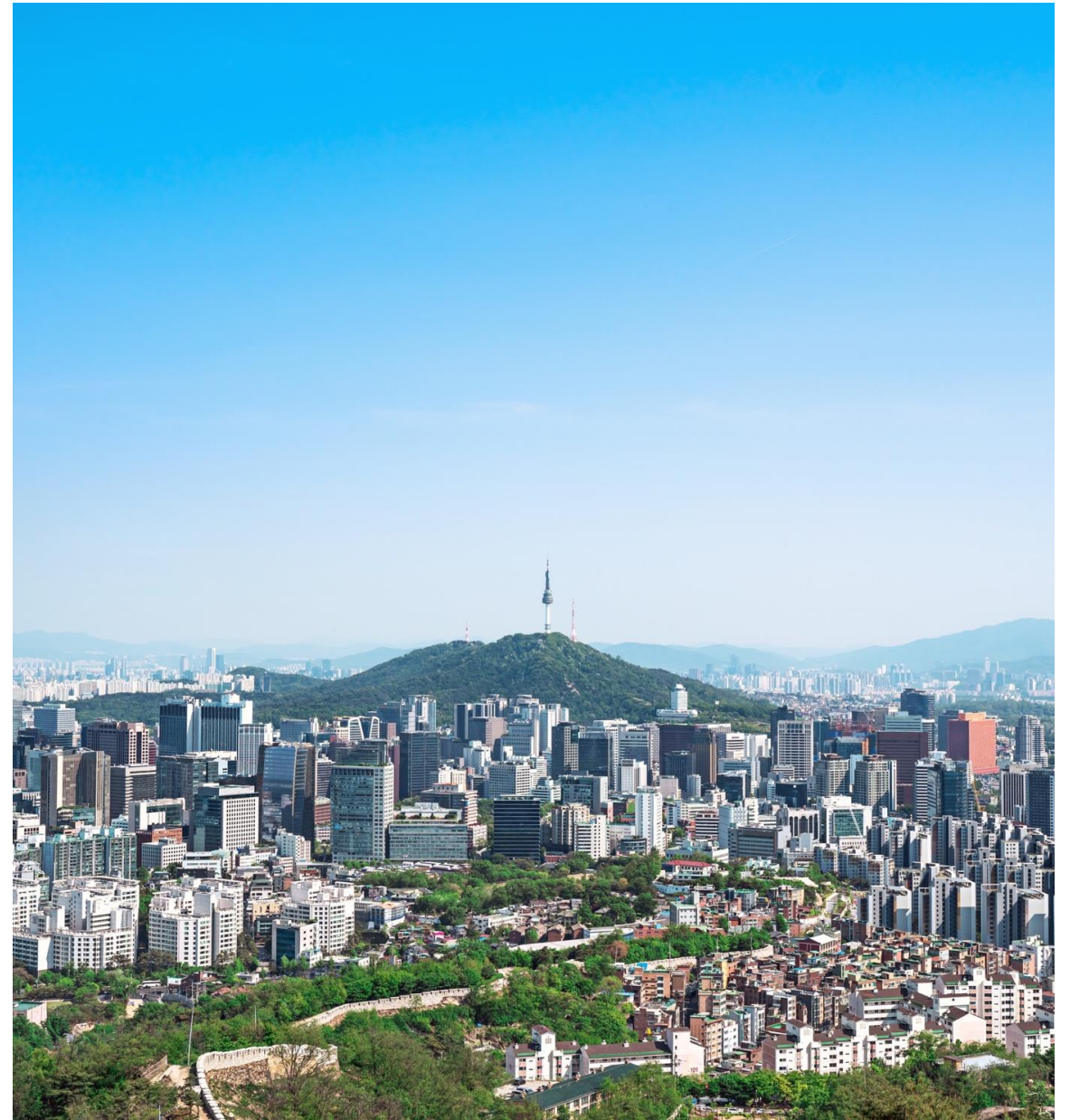
CBRE RESEARCH  
KOREA

**CBRE**



# Contents

- 01 **Economy**  
거시경제
- 02 **Office**  
오피스
- 03 **Retail**  
리테일
- 04 **Logistics**  
물류
- 05 **Investment**  
투자



01

# Economy

거시경제

# 2025년 매크로 결산

**2.5%**

완화적 통화정책 지속,  
기준금리 인하 50bp ▼

**1,968조원**

가계대출 역대 최대치

고환율 지속,  
뉴노멀의 변경

**1,450~1,500원**

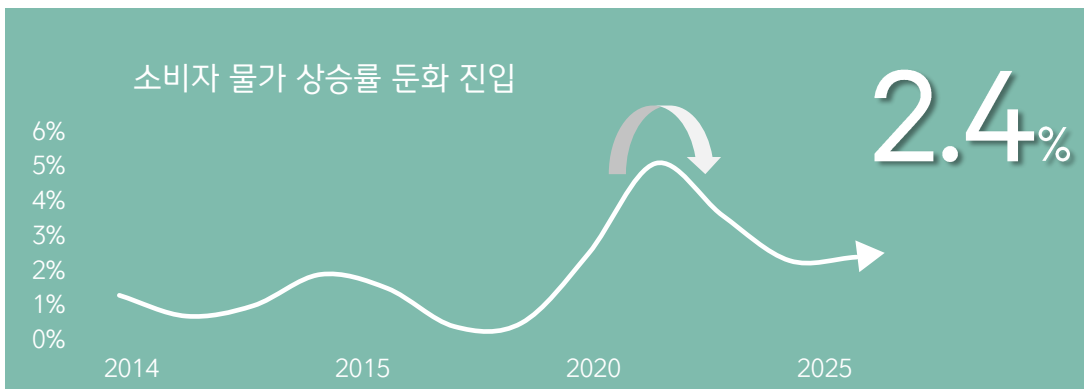
2025년  
**130**  
(2020년 = 100 기준)

비주거용건축물 공사비 지수  
안정화 단계에 진입

BSI  
(기업경기실사지수)

**100 이하 지속**

25년 하반기  
**80-90**  
이상 달성



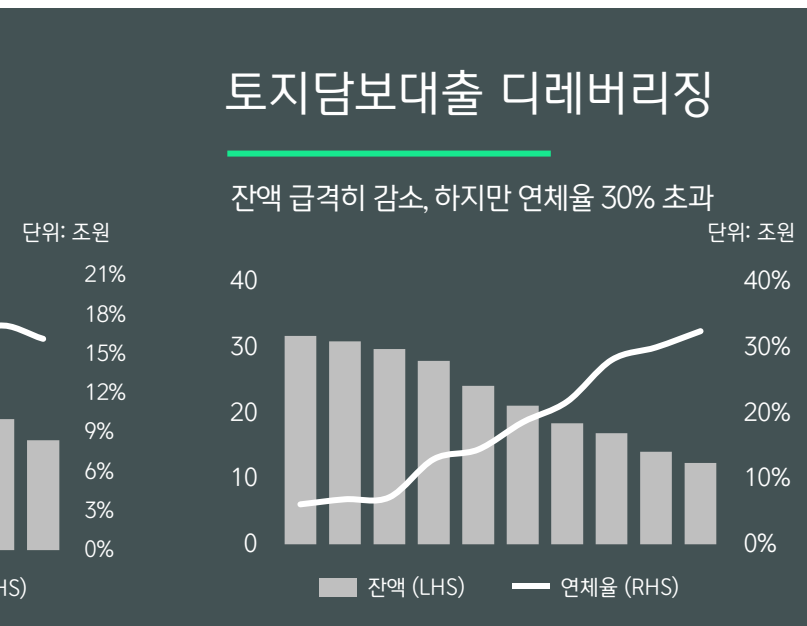
**1.0% 수준**

2025년  
GDP 성장률 (전망)

실업률

**2.2%**

역대 최저 수준, 하지만  
비경제활동인구 증가에 따른 착시



## 국내 거시경제 환경 변화와 2026년 방향성

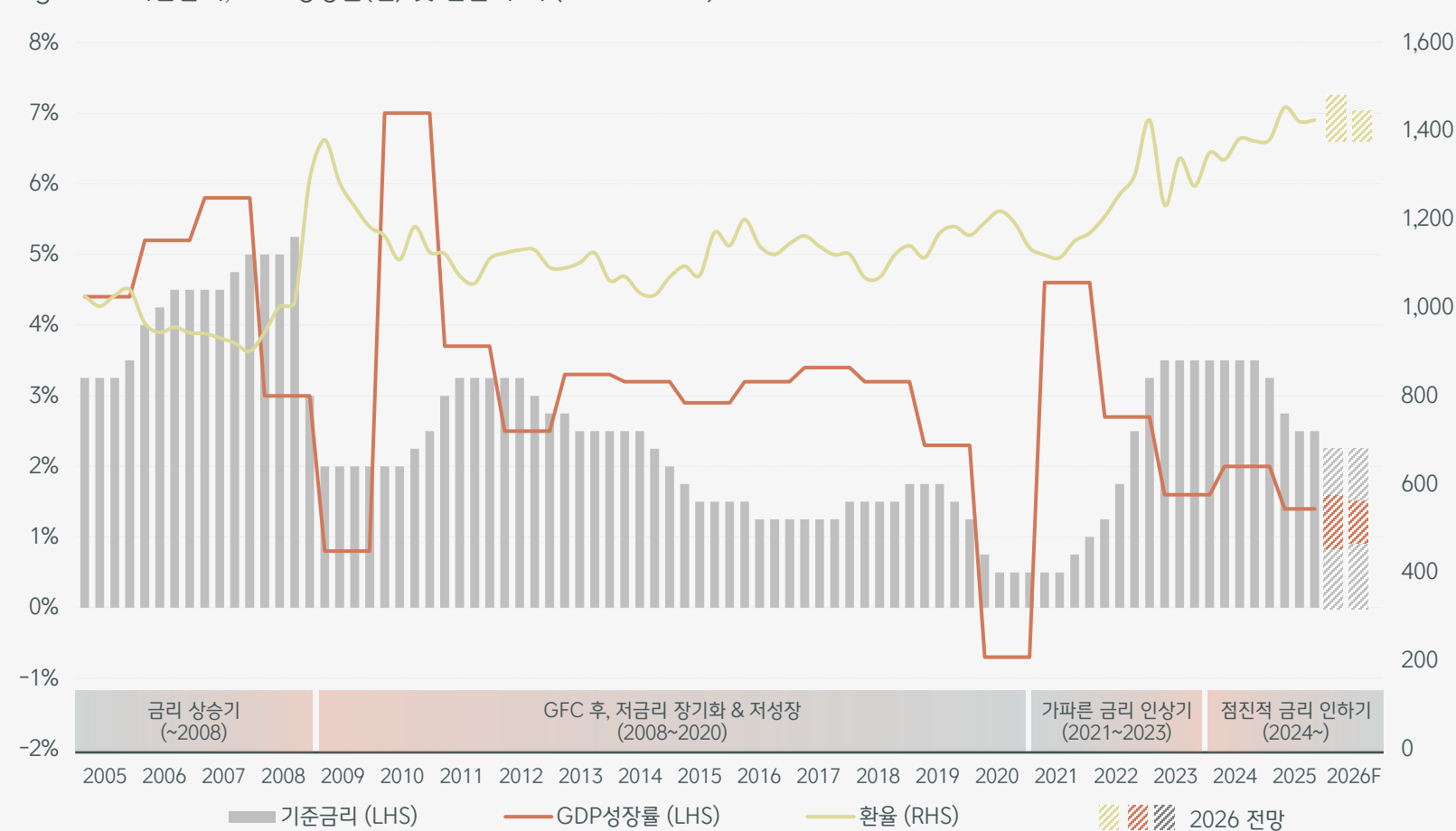
2026년 국내 거시 경제는 고금리 및 고물가 압력을 지나 금리 인하와 경기 회복이 맞물리는 전환점에 서 있다. 2023년까지 지속된 고금리로 위축되었던 상업용 부동산 시장은 2024년 하반기 조정 국면 진입과 2025년 두차례 금리 인하를 거치며 역대 최대 거래 규모를 기록하는 등 반등의 기틀을 마련했다.

2026년 통화정책은 이러한 기초를 이어가되 보다 완만한 속도의 하락세를 유지할 전망이다. 올해 한 차례 정도의 추가 인하가 예상되는 가운데, 기준금리는 물가 안정과 경기 하방 리스크에 대응하는 수준에서 점진적으로 하향 조정될 것으로 보인다.

실물 경제 또한 지난 20년간의 구조적 저성장 국면 속에서 고무적인 회복 신호를 보이고 있다. 2025년 1% 수준에 (추정치) 머물렀던 GDP 성장률은 2026년 수출 경기 개선과 내수 회복에 힘입어 2% 수준에 재진입하며 잠재성장률 궤도를 회복할 것으로 전망된다.

거시 경제 환경의 개선은 자본 시장의 유동성 공급을 가속화하며, 올해 상업용 부동산 거래 활성화의 견고한 바탕이 될 것으로 분석된다. 다만, 장기화되는 원/달러 환율 부담과 수도권 중심의 가계부채 및 주택가격 변동성은 금리 인하의 폭과 속도를 제약하는 핵심 경직 요인으로 작용할 전망이다. 이에 따라 2026년은 경기 회복의 긍정적 신호가 시장에 반영되는 동시에, 정책적 가변성에 대비한 선별적 투자 전략이 더욱 중요해지는 한 해가 될 것으로 판단된다.

Figure 1: 기준금리, GDP성장률(년) 및 환율 추이 (2005-2026F)



Source: Oxford Economics, 국가데이터처, January 2026

## 기업 경기 심리 정체 및 노동 시장의 구조적 변화 예상

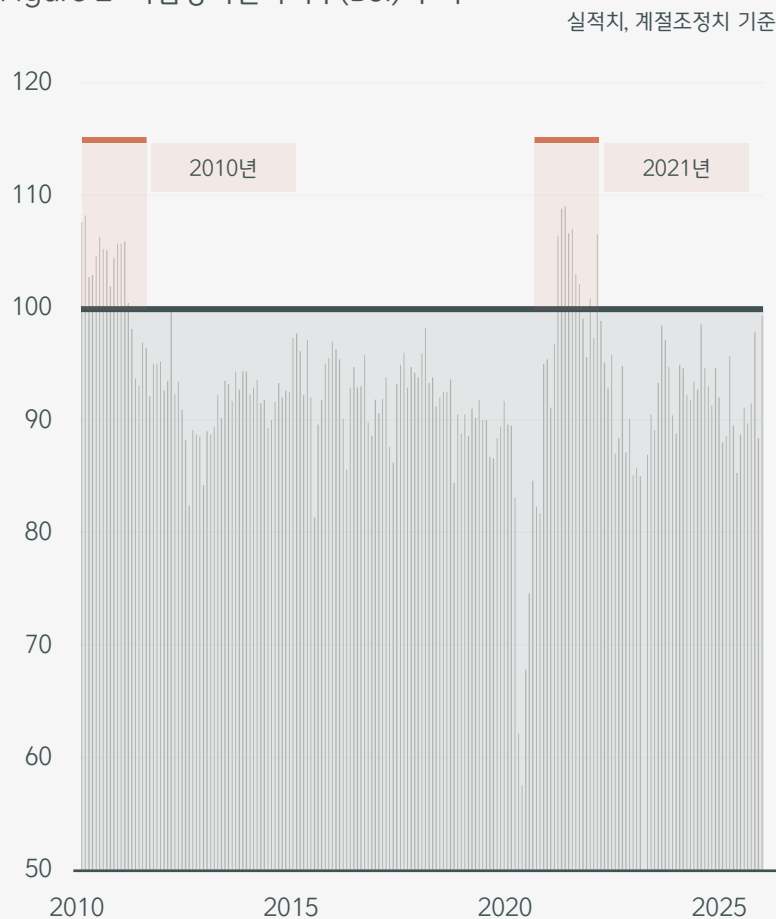
2026년 국내 기업 심리와 노동 시장은 저성장 기조의 고착화와 산업 구조 전환에 따른 통증이 심화되는 시기가 될 것으로 전망된다.

2025년 하반기 기업경기실사지수(BSI)는 수출 업종을 중심으로 소폭 개선세를 보였으나, 내수 부진과 글로벌 공급망 불확실성으로 인해 기준치(100)를 여전히 하회하고 있다. 2026년에도 잠재성장률 수준의 저성장이 지속됨에 따라 기업들의 체감 경기는 본격적인 반등 동력을 찾기 어려울 것으로 보이며, 고금리 여파가 잔존하면서 설비투자 및 고용 계획 측면에서 일부 보수적인 심리가 유지될 것으로 판단된다.

노동 시장은 인구 구조 변화와 산업 패러다임 전환이 맞물리며 변동성이 극대화되고 있다. 최근 취업자 수 증가 폭이 둔화되는 추세가 뚜렷해진 가운데, 2026년에는 경제활동인구의 실질적 감소가 더욱 가시화될 전망이다. 작년 최저 수준의 실업률은 청년층의 구직 단념 및 인구 감소에 따른 통계적 착시 효과가 포함되어 있어, 실제 고용 시장의 활력은 지표 대비 낮은 수준으로 추정된다.

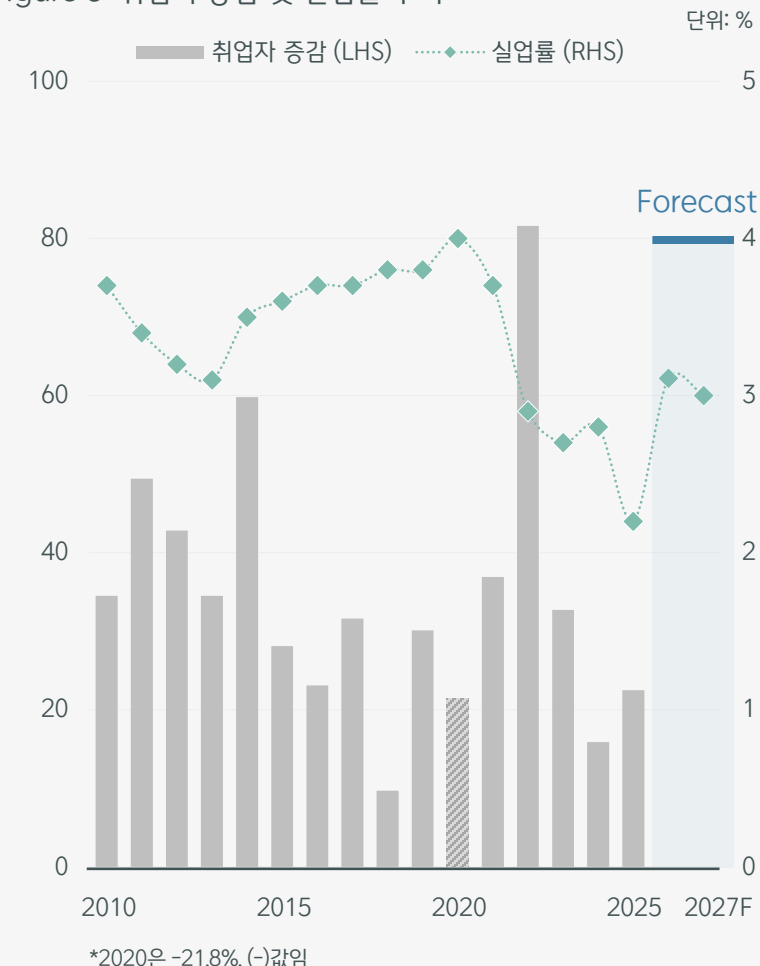
나아가 2026년은 AI 기술 도입에 따른 산업 구조의 전방위적 전환이 가속화되면서 노동 시장의 '질적 미스매치'가 심화될 것으로 예상된다. 단순 반복 직무의 수요 감소와 고도화된 기술 인력 수요의 증가가 충돌하며 고용 시장의 양극화가 뚜렷해질 것이며, 이는 기업의 인력 운용 전략과 상업용 부동산의 오피스 수요 구조에도 장기적인 영향을 미칠 것으로 분석된다.

Figure 2: 기업경기실사지수(BSI) 추이



Source: 한국경제인연합회, 지표누리, Oxford Economics, December 2025

Figure 3: 취업자 증감 및 실업률 추이



## 물가 변동 추이 및 비주거용 공사비 안정화 국면

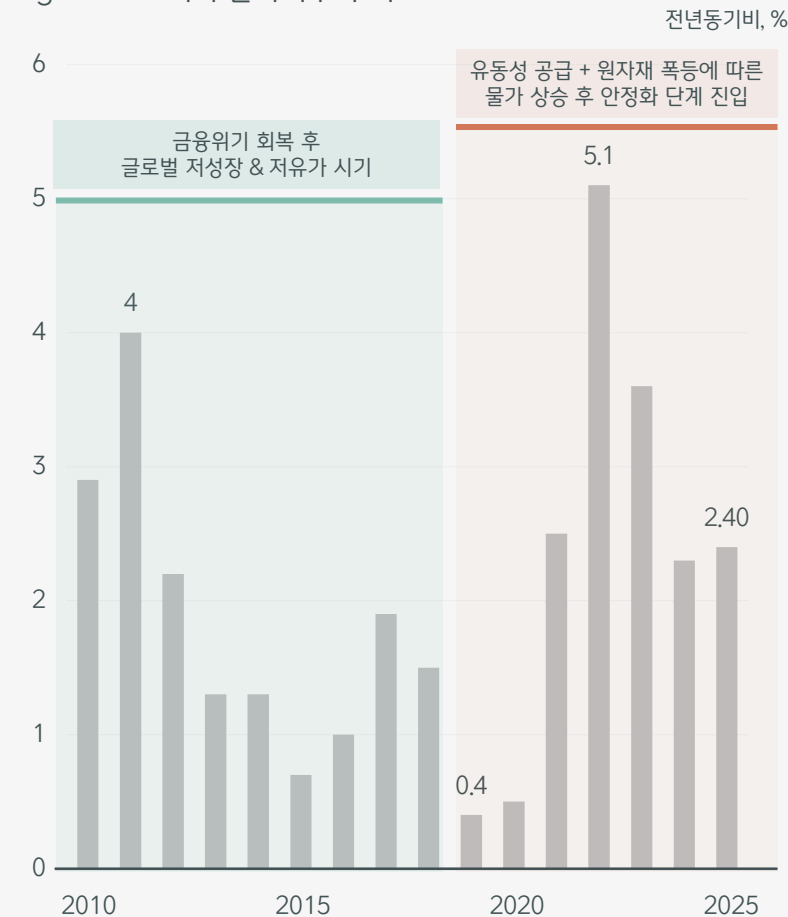
2008년 금융위기 이후의 완화 정책은 2011년 고물가를 유발하며 이후 장기 저성장·저유가 기조로 이어졌으나, 최근 팬데믹과 지정학적 리스크에 따른 공급망 쇼크로 국내 경기는 다시 한번 이례적인 인플레이션을 경험했다. 지난 수년간의 강력한 긴축 기조를 거치며 2025년 들어 물가는 완만한 안정세에 진입했으나, 2026년 예정된 추가 금리 인하 국면에서 물가 재반등 가능성에 대한 경계감은 여전히 공존한다.

비주거용 건축물 공사비 역시 소비자 물가지수와 유사한 궤적을 그리며 2020년 이후 급격히 상승했으며, 특히 2022년까지 기록한 약 20% 수준의 누적 상승폭은 전례 없는 수준이다. 이러한 전례 없는 공사비 폭등은 개발 원가를 직접적으로 밀어올리며 신규 프로젝트의 PF 전환을 저해하는 핵심 제약 요소로 작용해 왔다.

다만 2023년 이후 공사비 지수는 점진적인 안정화 단계에 진입한 것으로 나타났다. 팬데믹과 지정학적 리스크로 촉발되었던 공급망 쇼크 등 비정상적 폭등 요인이 상당 부분 해소됨에 따라, 2026년 공사비는 급격한 변동 없이 안정적인 흐름을 이어갈 것으로 전망된다.

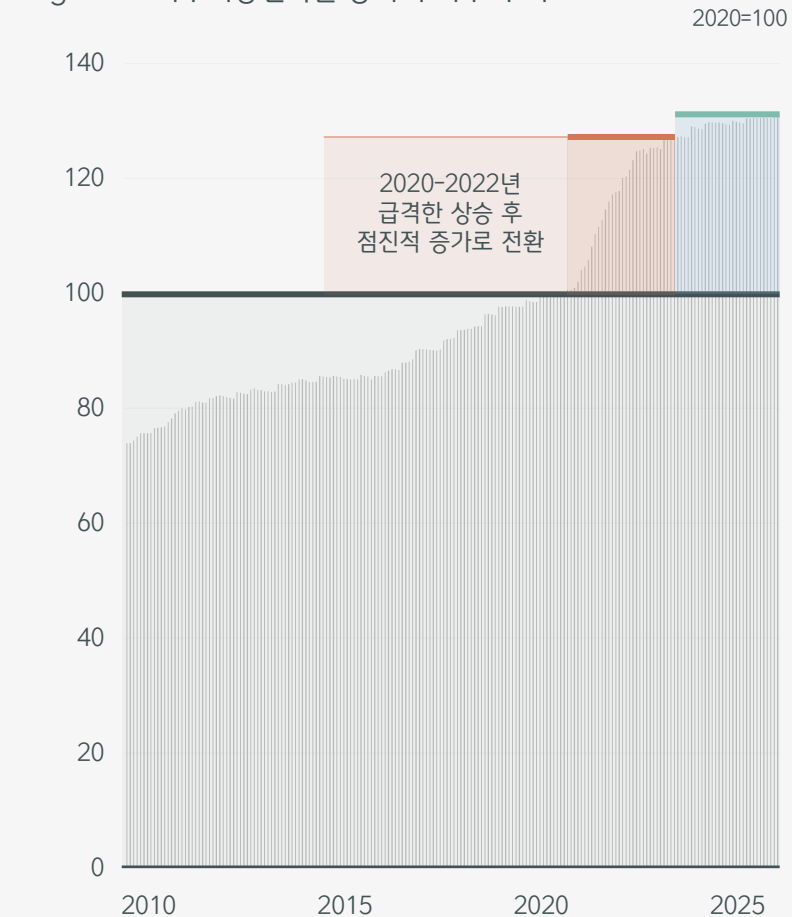
다만, 2026년 시장은 공사비의 절대적인 수치보다는 이미 높아진 누적 원가 부담을 어떻게 관리하느냐가 관건이 될 것이다. 과거 대비 상향 평준화된 개발 비용으로 인해, 향후 신규 개발 시장은 단순 시공 효율화를 넘어 전략적인 자산 기획과 운영 수익성 극대화를 통해 높아진 원가 구조를 극복하는 질적 선별 국면에 머물 것으로 판단된다.

Figure 4: 소비자 물가지수 추이



Source: 지표누리, January 2026

Figure 5: 비주거용건축물 공사비 지수 추이



## 금융권 대출별 잔액 및 연체율 추이

PF 대출 시장의 경우, 지난 2년간 연체율이 전반적으로 상승하며 건전성 악화가 뚜렷하게 관찰됐다. 특히 브릿지론과 토지담보대출 연체율이 급격히 증가하며 후순위 및 사업 초기 단계 대출의 잠재 리스크가 심화되는 양상을 보였다.

본PF 잔액은 소폭 감소했으나, 연체율은 2023년 6월 0.96%에서 2025년 9월 2.60%로 3배 수준 상승했다. 금리의 하락세 전환에도, 분양 시장 위축, 공사비 상승, 수요 감소로 인해 이미 자금을 확보한 사업장마저 부실 징후가 증가하는 추세이다.

2025년 상반기 기준 브릿지론 연체율은 16%로 2년 전 대비 6%p 큰 폭 증가했다. 본PF로의 전환이 지연되는 사업장이 많아, 인허가 지연, 사업성 악화 등 개발 초기 단계의 리스크가 현실화되고 있음을 보여준다.

토지담보대출의 경우, 리스크와 디레버리징이 가장 극적으로 나타났다. 토지의 가치 하락과 개발 사업성 상실로 인해 연체율이 동기간 6%에서 32%로 상승한 동시에 잔액은 절반으로 감소했다. 대규모 부실이 집중된 비우량하고 유동성이 낮은 자산에 대해, 자산 처분 및 채권 매각 등을 통해 채권 회수 및 건전성 확보에 주력하는 것으로 판단된다.

한편, PF불안정성 해소를 위한 정부와 금융기관의 디레버리징이 진행되고 있으며 이러한 금융 시장의 대응이 최근 PF 잔액의 감소에 일부 기여했을 것으로 보인다. 2026년 또한 2025년에 이어 정부 주도의 PF 연착륙 방안이 일관되게 추진되는 한 해가 될 것으로 전망된다.

Figure 6: PF 및 브릿지론 잔액, 연체율

단위: 조원

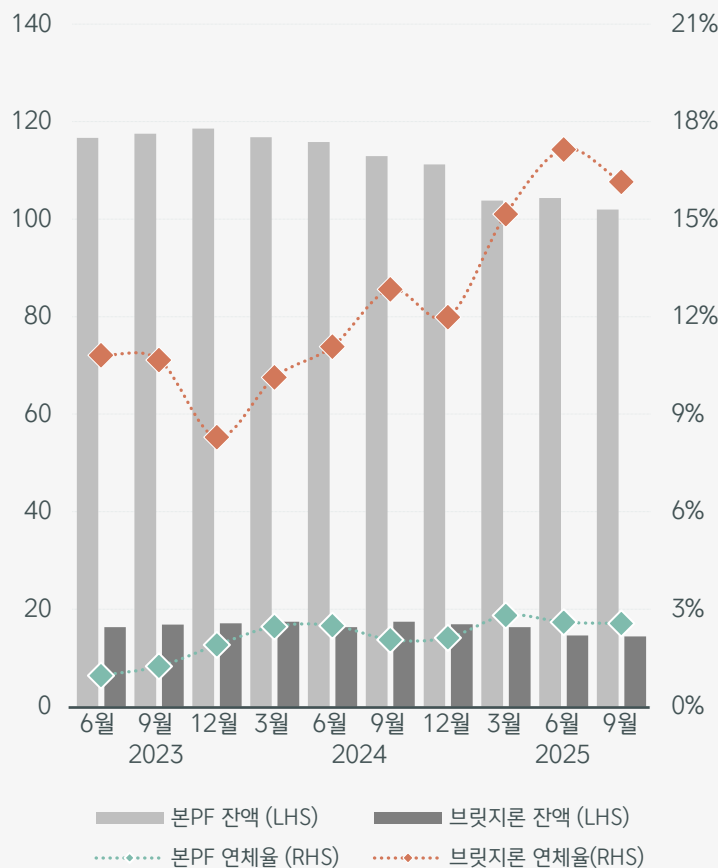
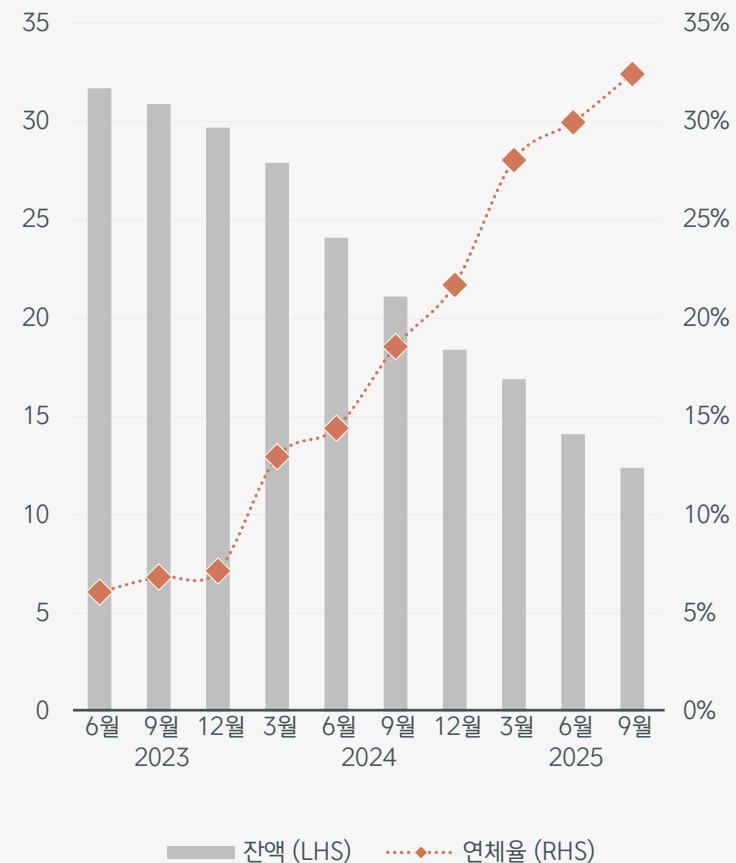


Figure 7: 토지담보대출 잔액 및 연체율

단위: 조원



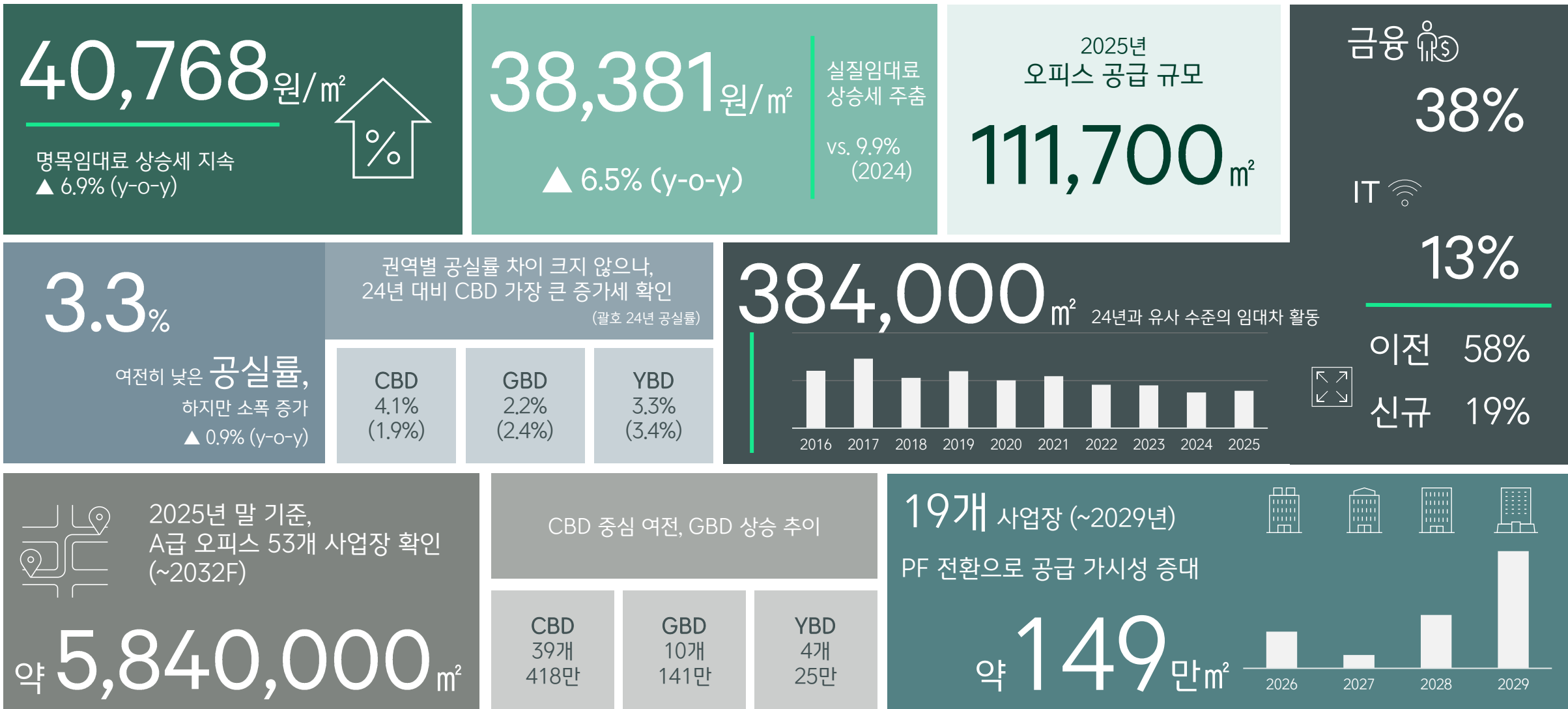
Source: 금융위원회, December 2025

02

Office

오피스

## 2025년 오피스 시장 결산



## 서울 오피스 수급 국면 전환: 공급 물량 회귀와 파이프라인 가시화

2026년 서울 A급 오피스 시장은 도심(CBD) 권역의 G1서울, 이을타워, 르네스퀘어 등 3개 A급 대형 자산 공급에 힘입어 단기적 공급 회복에 진입할 전망이다. 다만, 강남(GBD) 및 여의도(YBD) 권역은 신규 공급의 부재가 당분간 지속될 것으로 보인다.

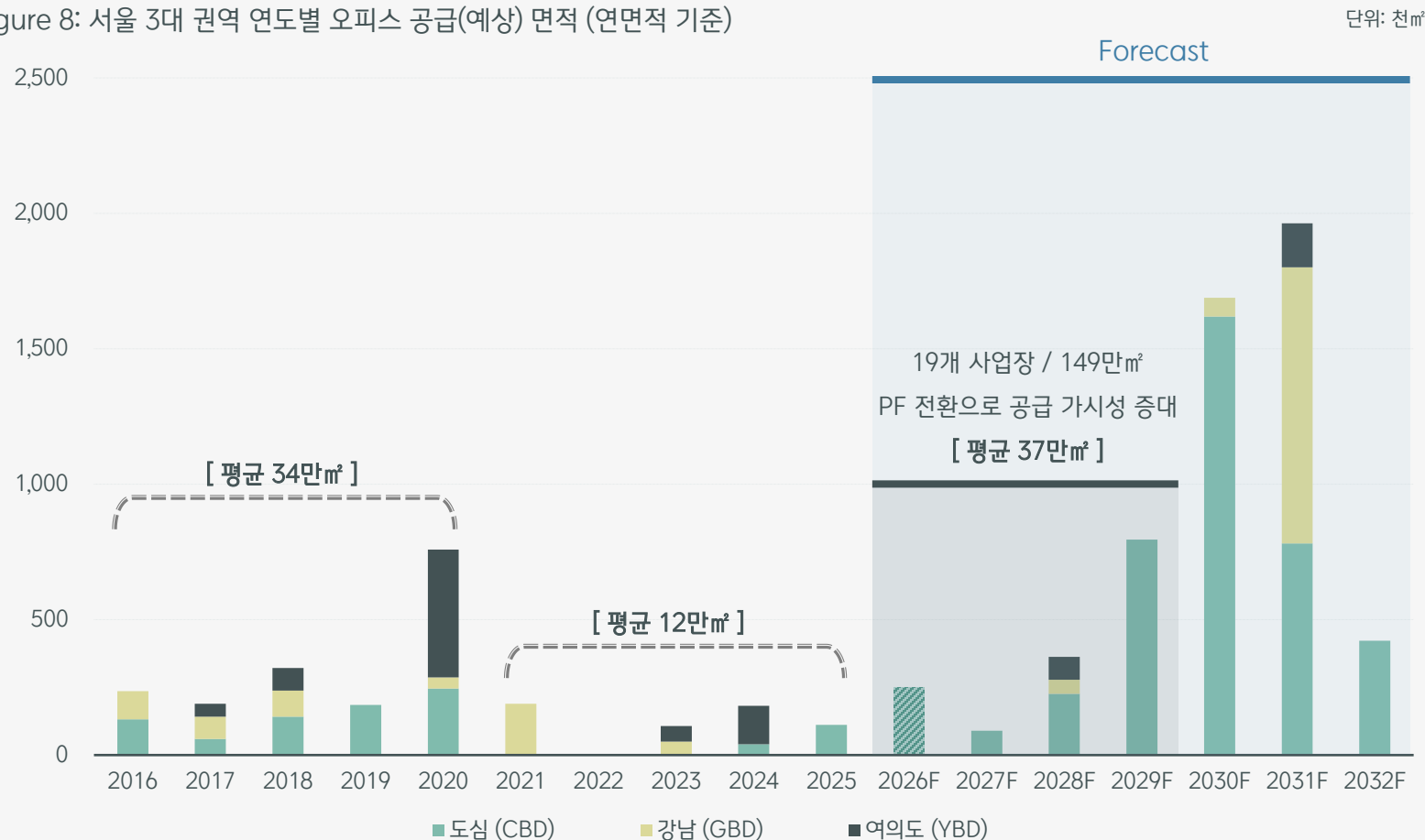
과거 2016~2020년 연평균 약 34만㎡에 달했던 서울 주요 권역 내 A급 오피스 공급량은 팬데믹 이후 작년까지 평균 12만㎡ 수준으로 급감하며 공급 부족 현상으로 이어졌다. 2026년에는 약 24만㎡ 규모의 실질적인 대형 자산의 공급이 완료됨에 따라 일부 대형 앵커 임차인의 이전 활동이 가능할 것으로 전망된다.

중장기 공급 파이프라인을 살펴보면 현재 2032년까지 3대 권역 기준 약 50여 개 이상의 사업장이 오피스 개발을 추진 중이며 공급 예정 물량은 점진적으로 확대되는 추세이다.

특히, 2029년까지 공급 예정인 19개 프로젝트의 경우 이미 본PF 전환 후 공사 단계에 진입하여 주요 자산의 순차적 공급이 확실시 됨에 따라 (일부 사업장 2030년 순연 가능), 2026년은 팬데믹 이전 수준으로 공급 물량이 회귀하며 공급 부족 해소와 회복을 알리는 가시적인 전환점이 될 것으로 분석된다.

공급 과잉 우려에 따른 PF 전환 제약, 인허가 리스크, 규제 및 계획 변화 가능성에 따라 장기적으로 프로젝트 전반의 순연 가능성이 존재하는 가운데, 사업성을 담보로 PF를 확보하거나 사옥 및 대기업 주도의 개발이 다수 진행 중에 있어 향후 공급 확대 기조는 상당 기간 지속될 것으로 예상된다.

Figure 8: 서울 3대 권역 연도별 오피스 공급(예상) 면적 (연면적 기준)



Grade A: 서울 주요 3대 업무 권역 소재 연면적 33,000㎡ 이상의 자산, 입지, 준공연도, 자산품질, 임차인, 임대료 등 정량적 및 정성적 요소 반영

Source: CBRE Research, January 2026

# 서울 주요 업무 권역 개발 모멘텀의 확산: GBD와 YBD의 초고밀화 및 외형 확장

금년 GBD와 YBD 내 신규 공급 공백에도 불구하고 다수의 개발 추진 사례가 구체화되고 있다. 이에 따라 2026년은 공급 파이프라인이 밀집된 CBD를 필두로 서울 주요 업무 권역 전반의 개발 모멘텀이 본격적으로 강화되는 시기가 될 것으로 분석된다.

GBD는 2025년 테헤란로 지구단위계획구역 재정비 및 역세권 활성화 사업이 기폭제가 되어 개발 사례가 지속적으로 확대되는 양상이다. 특히 서울 내 최고 수준인 용적률 1,800% 허용과 높이 제한 폐지는 노후 건물의 프라임 오피스 전환을 강력히 유도하고 있다.

동시에, 기존 GBD 서/동쪽 양 끝단에서 추진중인 서리풀특별 계획구역A와 GBC, 한국감정원 부지 개발로 서초동에서 잠실 일대까지 GBD의 외형적 확장이 두드러지며 확대될 전망이다. 작년 본PF 체결과 함께 착공하여 2030년 준공 예정인 서리풀 복합개발(연면적 60만㎡)의 경우, 국내외 주요 기업과 이미 오피스 임차 협의를 시작한 것으로 알려졌다.

YBD에서는 상대적으로 제한적인 개발 활동이 추진되는 가운데 미래에셋증권빌딩 및 화재보험협회빌딩 등 사육형 자산을 중심으로 한 재개발 및 재건축 사례가 확인되고 있다.

더불어, 2024년 여의도 금융중심 지구단위계획 지정에 따른 종상향으로 용적률 1,200% 확보와 고도 제한 폐지가 가능해졌다. 초고밀 오피스 조성이 허용됨에 따라 장기적으로 글로벌 수준의 업무 공간이 추가 공급될 가능성이 존재한다.

Figure 9: 권역별 지구단위계획 핵심 사항 및 공급 파이프라인 규모



Source: CBRE Research, January 2026

# 서울 오피스 임대차 시장의 활동성 및 2026년 공실률 전망

2021년 이후 공급 부족 상황과 실질 임대료의 가파른 상승은 임차인의 이동성을 크게 위축시켰다. 2025년 서울 A급 오피스 시장 임대차 거래 규모는 2024년에 이어 소폭 상승하며 역대 최저 수준의 정체를 지나고 있다.

2026년에는 신규 공급의 회복과 더불어 2025년 대비 약 10~15% 수준의 유의미한 반등을 기록할 것으로 전망한다. 신규 면적 증가에 따른 임차인의 선택지 확대는 그간 관망세를 유지하던 기업들의 Flight to Quality 수요를 촉발할 수 있다. 실제로, 과거 서울 오피스 시장에서는 거시경제의 변동성에도 불구하고 신규 공급이 발생할 때마다 견조한 순흡수면적\*을 기록하며 공급이 수요를 창출하는 선순환 구조를 유지해 왔다.

한편, 경제 저성장 기조 속 기업별 업황 차이, 과거 대비 고착화된 고임대료 구조, 특히 개발 비용 상승이 전가된 신규 오피스의 높은 임대료 수준은 올해 임대차 시장 회복의 제약 요인으로 작용할 것으로 보인다.

임차인의 의사결정 과정에 효율성이 더욱 중요해 지는 가운데, 임대인 역시 당분간 낮은 공실률을 근거로 협상력을 고수할 것으로 보임에 따라, 양측의 줄다리기가 임대차 결정 속도에 영향을 미칠 전망이다.

이에 따라, 신규 공급 면적의 흡수 속도는 기대보다 완만할 가능성이 있을 것으로 보이며, 2026년 서울 오피스 공실률은 상승세를 보이며 연말까지 5% 미만에서 안정화될 것으로 예상된다.

\*순흡수면적: 특정 기간 동안 시장에서 실제 점유된 면적의 순증감분

Figure 10: 연도별 임대차 규모 (갱신 제외)

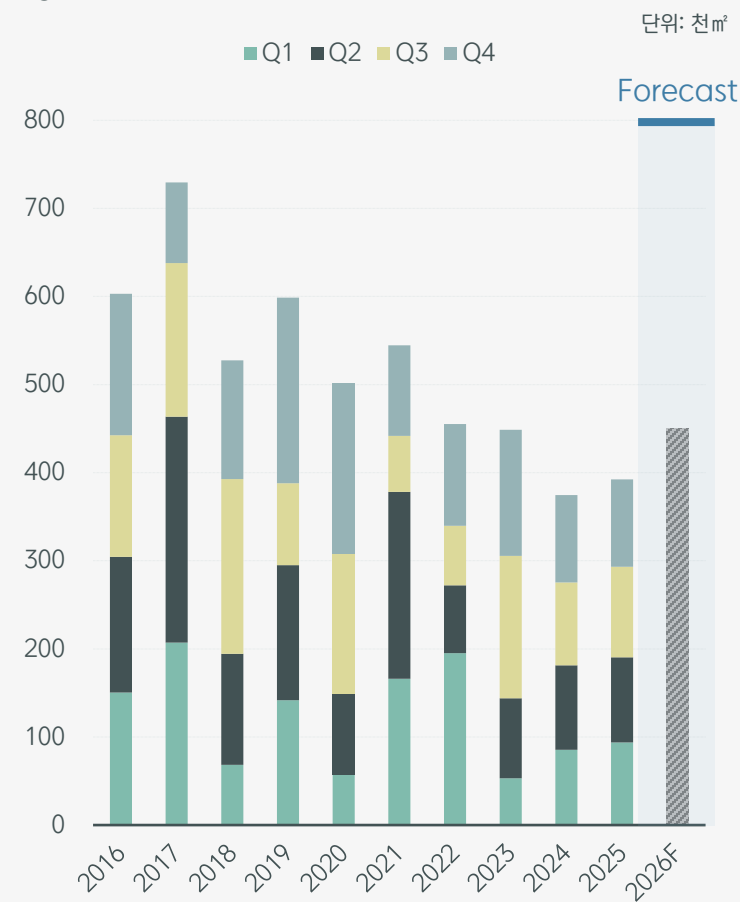
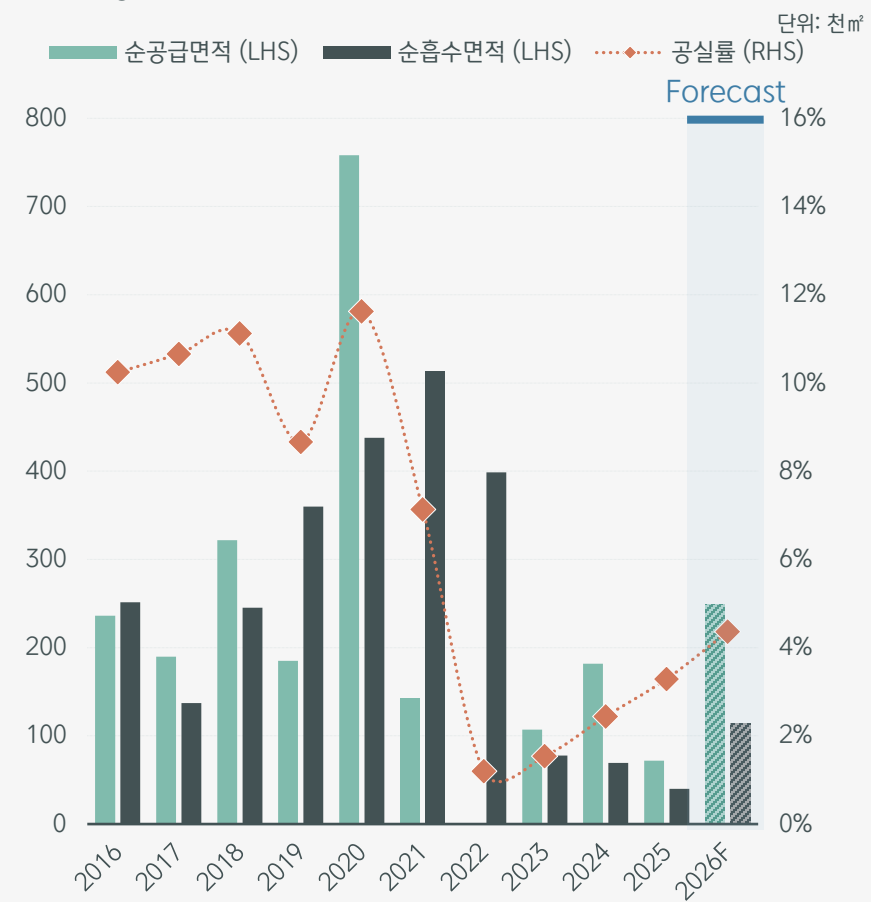


Figure 11: 연도별 순공급면적, 순흡수면적 및 공실률 추이



Source: CBRE Research, January 2026

## 서울 및 주요 업무 권역 사무직 종사자 수

앞서 살펴본 국내 경제활동 인구의 실질적 감소 위기와 노동 시장의 예측 불확실성 증가에도 서울 오피스 시장의 기초 수요인 사무직 종사자 수는 매년 성장세를 그리며 업무 시설의 견조한 수요 기반을 형성하고 있다.

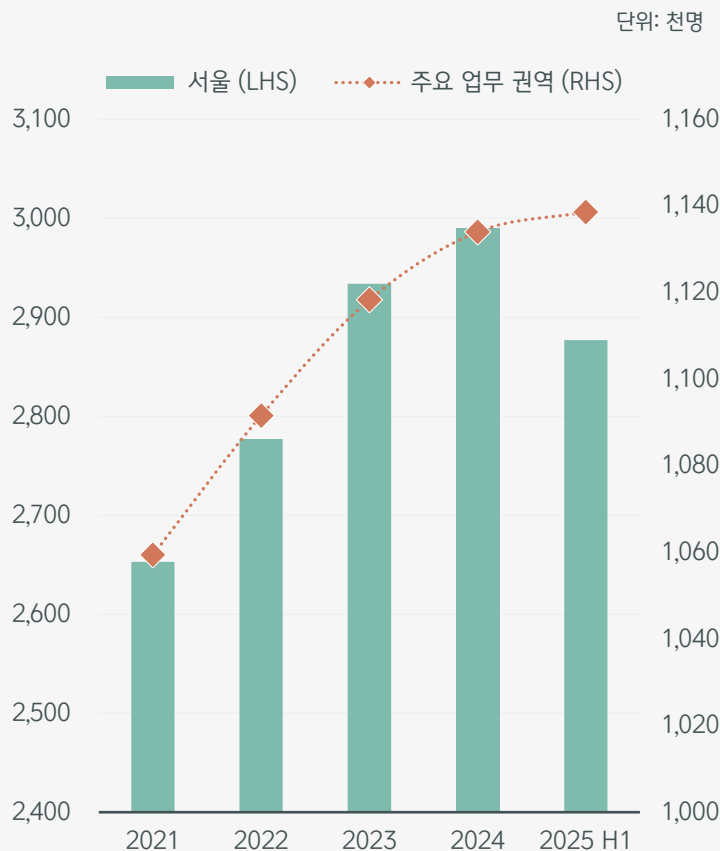
2023년 기준 서울 사무직 종사자 수는 처음으로 290만명대에 진입했으며 24년 299만명을 달성했다. 2025년 상반기 경기 둔화 및 기업들의 인력 효율화 기조 영향으로 일시적인 수치 조정이 관찰됐으나, 하반기 다시 성장세로 돌아설 것으로 예상된다.

한편, 서울의 주요 업무 권역에서는 2021년부터 2025년까지 지속적인 성장을 이어갔다. 특히, 서울 전체 종사자 수가 소폭 감소한 2025년 상반기에도 주요 권역은 113만 명 이상의 고용 수준을 견고하게 유지했다.

서울 오피스 시장의 견조한 수요 기저에는 팬데믹 기간 중에도 대면 근무 체제를 유지해 온 국내 특유의 업무 문화가 자리 잡고 있다. 2025년 실시한 CBRE 오피스 임차인 설문조사 결과에 따르면, 국내 응답자의 약 70%가 주 5일 출근을 시행하고 있는 것으로 확인되었으며, 이는 아태 지역 평균인 28%를 크게 상회하는 수치로 사실상 재택근무의 완전한 종료를 시사한다.

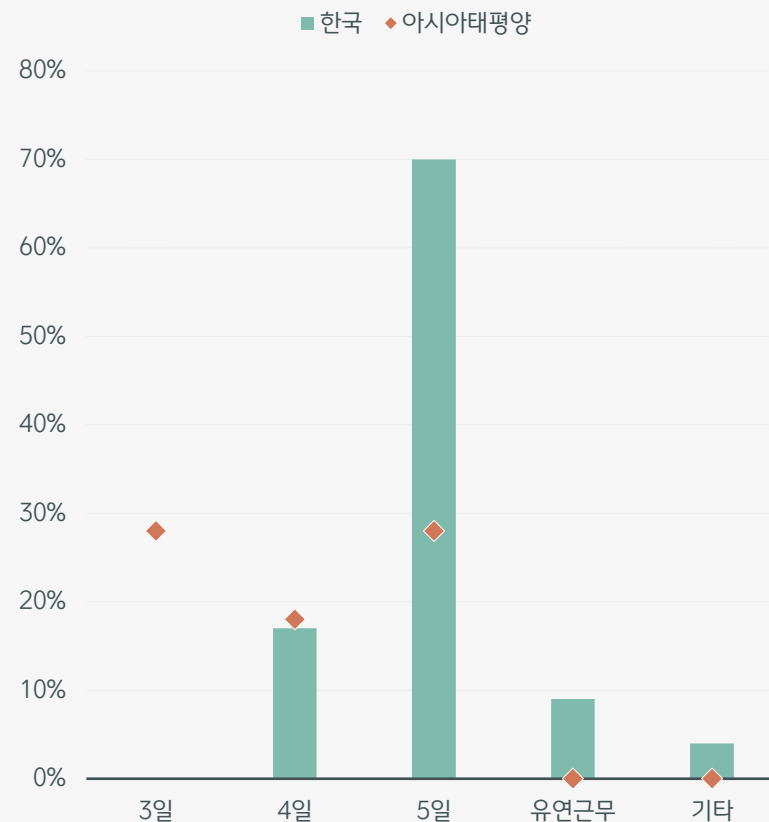
이러한 한국 시장의 독보적인 오피스 복귀 현상은 주요 업무 권역으로의 종사자 집중 및 핵심 기업들의 권역 내 잔류 의지와 맞물려, 올해 서울 A급 오피스 시장의 수요 하한선을 견고하게 지탱하는 핵심 동력이 될 것으로 분석된다.

Figure 12: 서울 및 주요 업무 권역 사무직 종사자 수



사무직 종사자 범주 정의: 관리자, 전문가 및 관련 종사자, 사무 종사자  
 주요 업무 권역: 중구, 종로구, 용산구, 강남구, 영등포구, 서초구, 송파구, 성남시  
 Source: 국가통계포털, December 2025

Figure 13: 한국 및 아시아태평양 사무실 평균 출근일수



Source: 2025 CBRE 오피스 임차인 설문조사

## 서울 오피스 임대료 변화와 임차인 의사결정 제약 요인 분석

2021년 공급 축소가 본격화 된 이후 서울 주요 업무 권역의 임대료는 전례 없는 수준의 가파른 상승을 기록했다. 이러한 기조는 무엇보다 무상임대기간(Rent-free)의 급격한 감소에 주로 기인하고 있다.

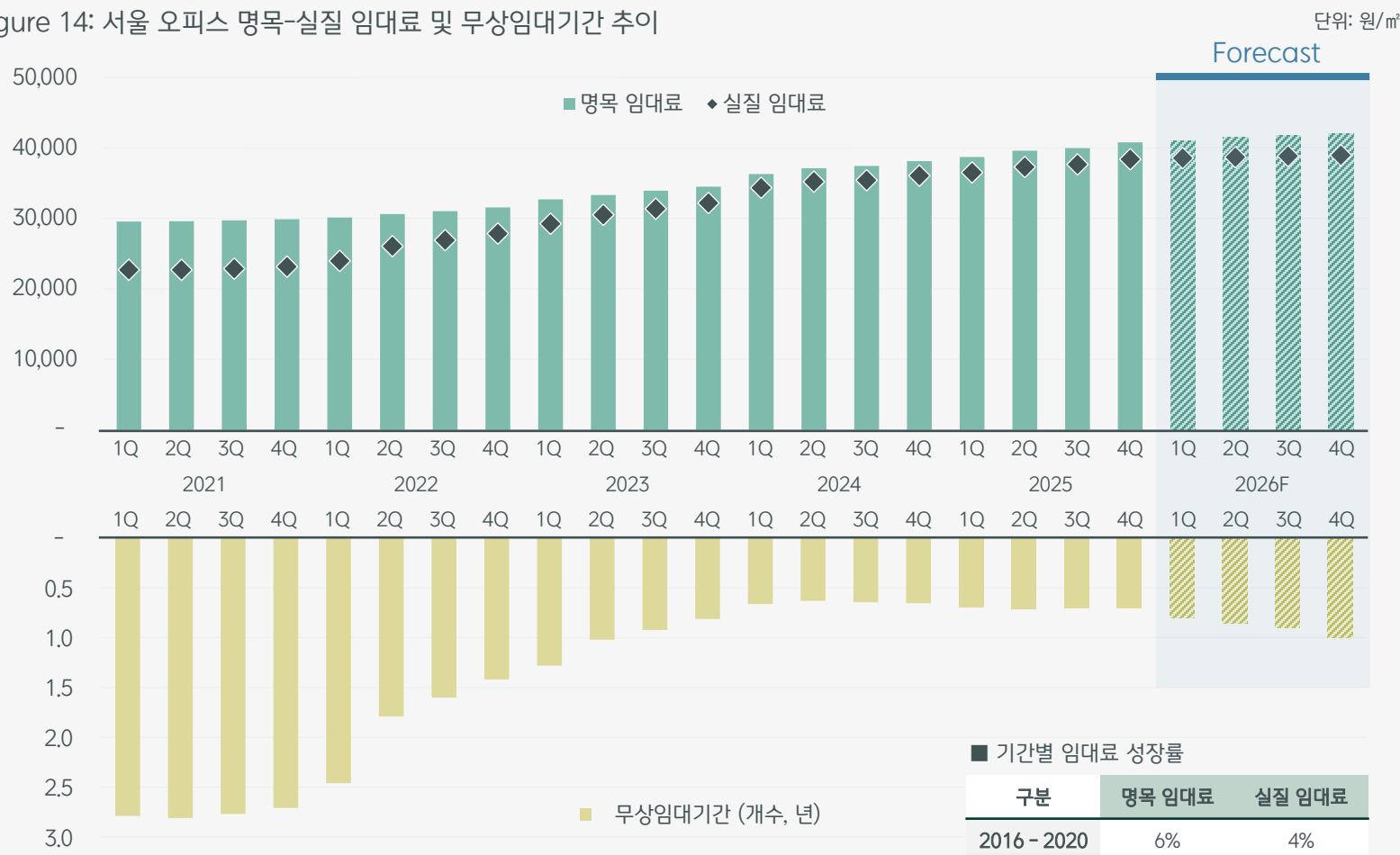
2021년 당시 연간 약 3개월 수준에 달했던 렌트프리는 2025년 4분기 기준 평균 0.7개월로 확인된다. 이는 결과적으로 명목임대료와 실질임대료 간의 격차를 급격히 축소시키며 임차인의 비용 부담을 가중시켰다.

2023년 1개월 미만으로 렌트프리가 축소된 이후 변화세가 감소하면서 실질 임대료 상승률은 2022년(20%) 고점을 기록하며 둔화되고 있으나, 이미 지난 4년간 누적 증가율이 작년 말 기준 50%를 넘으며 역대 최고 수준의 임대료 수준이 형성되어 있다.

이같은 임대료 부담은 올해 임대차 시장의 회복에 최대 변수가 될 예정이다. 특히, 이전을 검토하는 임차인의 경우 높아진 시장 임대료 수준 외에도 동반 상승한 원상복구비와 인테리어 비용의 부담이 더해지게 된다. 이러한 재무적 진입장벽으로 인해 임차인 입장에서는 이전이나 갱신 중 어느 쪽도 쉽지 않은 상황이다.

이러한 변화 속에 2026년은 임대인과 임차인 간의 합리적인 시장 균형점 탐색이 본격화되는 한 해가 될 것으로 보인다. 임대료 성장세는 유지되는 가운데 렌트프리의 증가가 관찰되면서 성장폭은 다소 둔화될 것으로 전망한다. 이에 따라 명목-실질 임대료 간의 격차는 다시 확대될 것으로 예상된다.

Figure 14: 서울 오피스 명목-실질 임대료 및 무상임대기간 추이



Source: CBRE Research, January 2026

## 서울 오피스 시장의 양극화

서울 오피스 시장의 급격한 임대료 성장에 대한 지속 가능성 및 향후 방향성을 가능해보고자 CBRE 리서치는 서울 A급 오피스 임대료 수준을 주요 아시아 태평양 (이하 '아태') 업무 시장과 비교해 보았다.

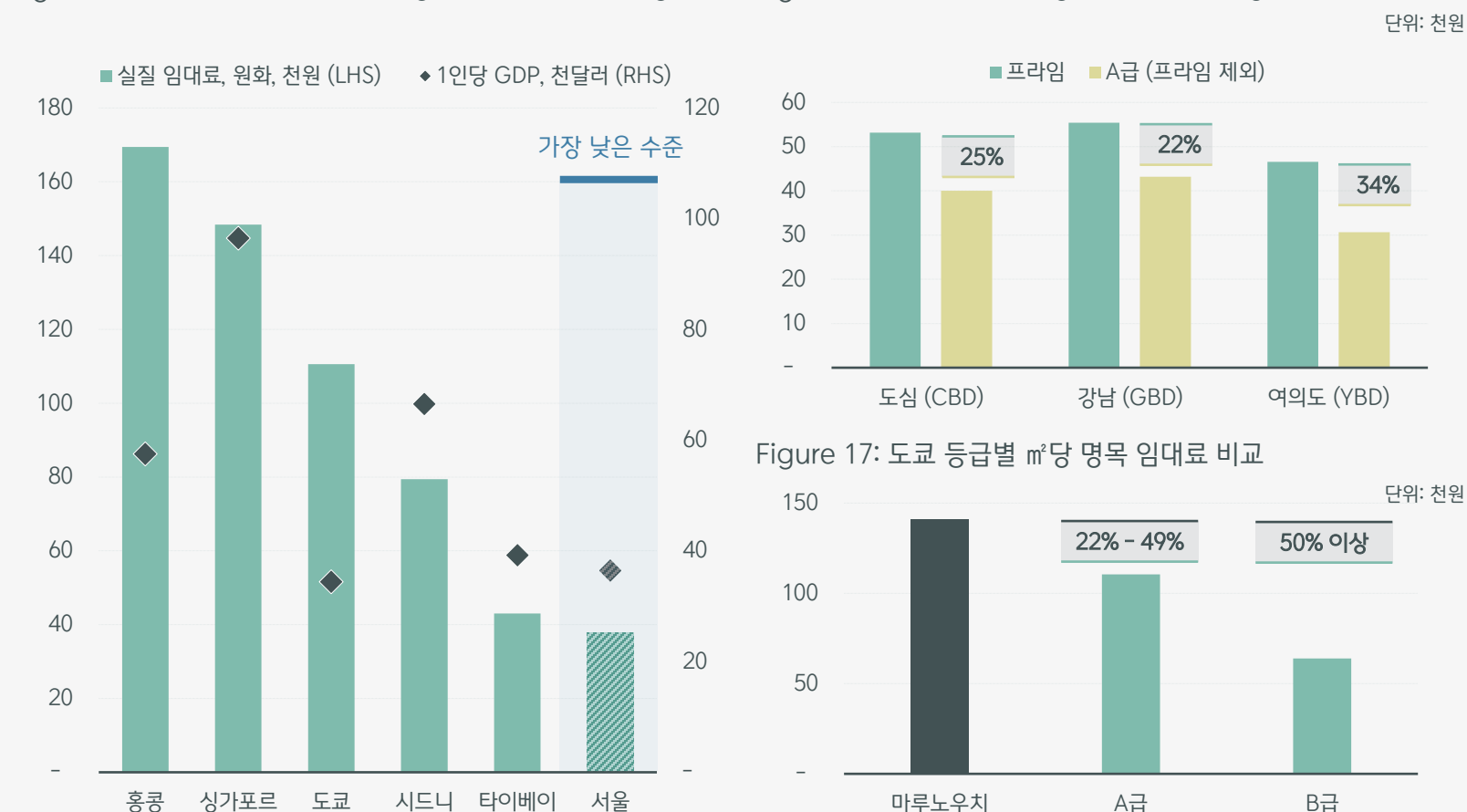
서울 A급 오피스 시장의 임대료는 아태 주요 시장 내 최하위 수준으로, 1인당 GDP가 일본을 이미 상회하고 있음에도 불구하고 오피스 임대료는 도쿄의 약 3분의 1 수준에 머물러 있는 것으로 확인됐다.

이는 글로벌 GDP 순위 10위권의 한국이 아시아 선진 주요 국가 대비 월등하거나 유사한 경제적 체력을 보유했음에도 불구하고, 오피스 사용료는 경제 성숙도 대비 낮게 책정되어 있어 향후 글로벌 스탠다드 수준으로의 성장 여력이 존재함을 시사한다.

시장의 성숙도와 맞물려 자산 등급 간 임대료 격차 역시 심화될 것으로 판단된다. 시장 성숙기에 진입한 도쿄의 사례를 보면 프라임 자산(마루노우치)과 A급 자산의 평균 임대료 격차가 크게는 2배 수준 벌어지며 프라임의 절반 수준에 수렴하는 경향을 보인다. 현재 서울의 등급 간 임대료 격차가 22~34% 수준임을 감안할 때, 향후 프라임 자산의 가격 선도 현상과 하위 등급 자산과의 차별화는 더욱 가속화될 수 있을 것으로 보인다.

결과적으로, 2026년 서울 오피스 시장은 경제적 위상에 부합하는 임대료 상향 평준화와 동시에 프라임급 자산의 가치가 극대화되고 등급 간 격차가 확대되는 구조적 질서 재편의 시기가 될 것으로 전망된다.

Figure 15: 주요 도시 A급 오피스 m<sup>2</sup>당 실질 임대료 및 1인당 GDP Figure 16: 서울 권역별 m<sup>2</sup>당 프라임 vs A급 명목 임대료 비교



프라임: 서울 주요 3대 업무 권역 소재 연면적 99,000m<sup>2</sup> 이상의 자산, 입지, 준공연도, 자산품질, 임차인, 임대료 등 정량적 및 정성적 요소 반영  
Source: Oxford Economics, CBRE Research, December, 2025

## 개발 원가 증가에 따른 임대료 상승 압박

2025년 4분기 기준 CBD A급 오피스의 ENOC\*는 약 37만원 수준(프라임 제외)을 형성하고 있으며, 향후 자산별 임대료 차별화가 심화되는 양상을 보일 전망이다.

연면적 3만 평 이상 및 수준 높은 어메니티를 보유한 CBD 소재 5개\* 프라임 오피스의 경우, 신규 계약 기준 평균 48만원에서 최대 51만원에 육박하는 높은 ENOC를 형성하며 시장 임대료를 주도하고 있다. 금년 공급 예정인 신규 자산들도 평균 약 40만원 초반 수준의 ENOC를 타깃하고 있으며 이는 CBD A급 오피스 임대료 평균을 상회하는 수준이다.

중장기 CBD 공급 파이프라인(2028~2031년)의 임대료 수준을 연 2% 상승 가정하여 2026년 수준으로 산출해보면 약 38~44만원 수준의 ENOC로 나타난다. 이 또한 A급 평균을 상회하는 수준으로 이는 자산 가치 상승과 더불어 증가한 개발 원가에 따른 필연적인 결과이다.

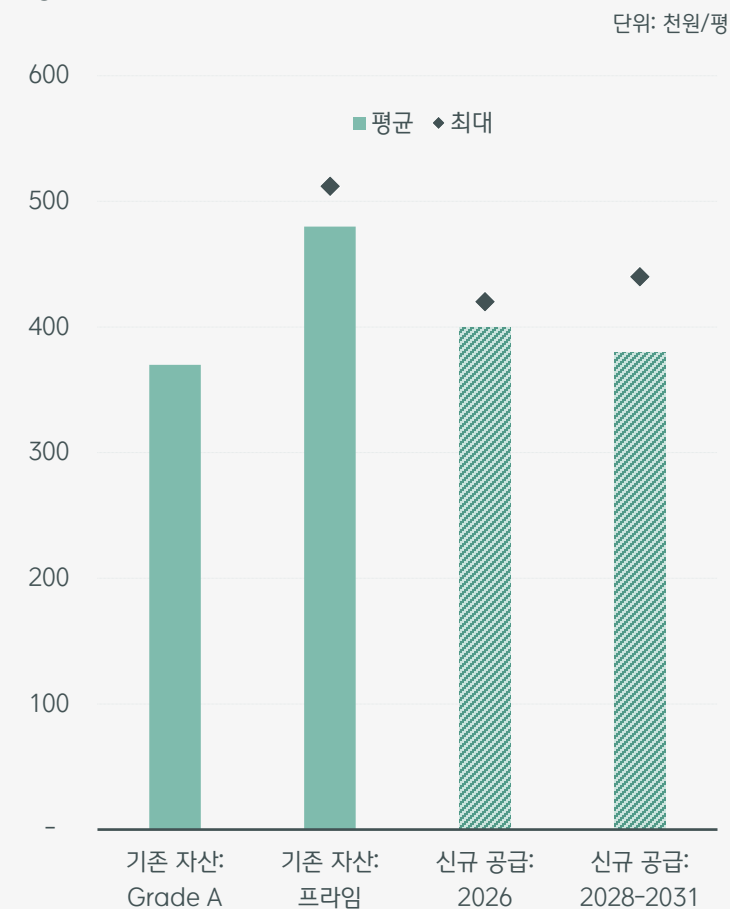
현재 CBD A급 오피스의 거래가는 평당 3,000만원 초중반대를 형성하는 반면, 신규 개발 원가는 입지와 사업구조에 따라 5,000만원을 초과하는 사례도 있어, 임대인 입장에서는 목표 수익률 확보를 위한 임대료 인상이 불가피한 실정이다.

결국 향후 시장의 향방은 높아진 공급 원가를 임대인이 어느 수준까지 시장에 전가하며 대응할 수 있느냐, 그리고 초기 안정화 단계에서 임대인과 임차인이 얼마나 합리적인 균형점을 찾아 협상에 임하느냐에 따라 결정될 것이다.

\*ENOC: 실질 순점유비용, 무상임대기간만 고려 (보증금 기회비용, FO, TI 미반영)

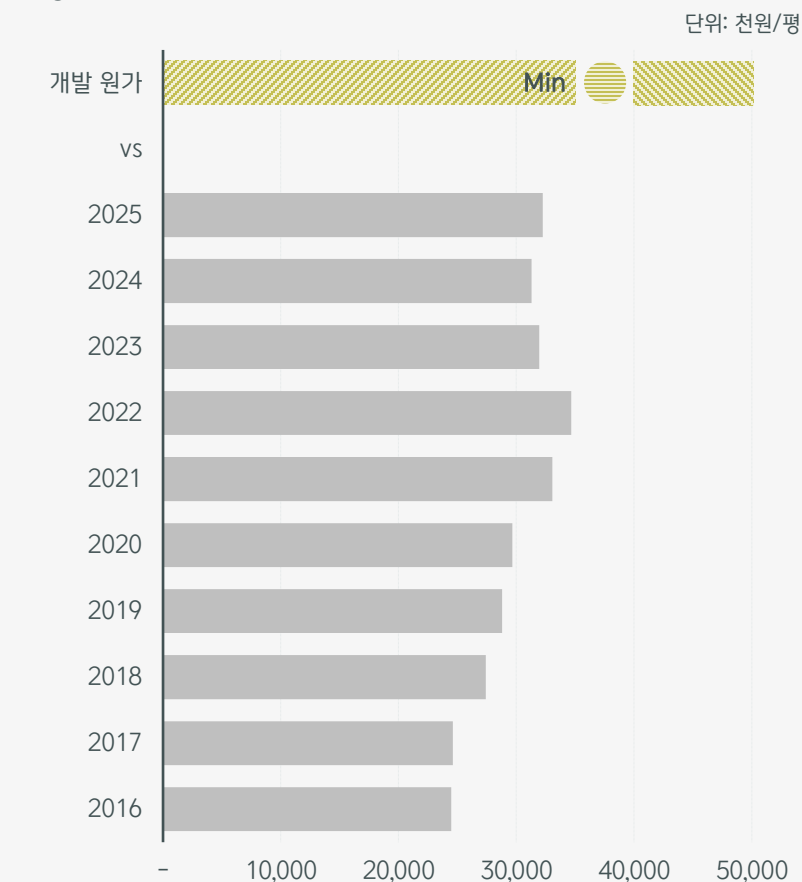
\*CBRE 표본 기준

Figure 18: CBD 그룹별 ENOC 비교 분석



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 19: CBD 캐피탈 밸류 vs 신규 개발 사례 원가



03

Retail

리테일

# 2025년 리테일 시장 결산

2025년 하반기

## 소비자 심리지수

100 상회

vs

2025년

## 유통소매업 경기전망지수

100 하회

서울 평균 공실률 소폭 증가

# 8.9%

2025년 3분기 중대형상가 기준

2019 2025

주요 상권 전년대비 임대료 증가율

강남	4.0%
명동	7.9%

2025년 3분기 카드 승인 금액

# 327조원

상승 추이 관찰

&

2025년 9월 소매판매액

# 57조원

역대 최대 규모

의료 관광객 역대 최대

# 약 140만명

(YoY 약 20%)

의료 중심지 강남 중심 여전

## 명동, 홍대의 약진

전체 소매판매액 전년대비 증감율

# 약 1.5%

저성장 국면 진입

vs

무점포소매 (온라인) 전년대비 성장률

# 약 2.6%

업태 중 가장 높은 성장

패션 & 뷰티 브랜드

## K-브랜드

글로벌 출점 가속화

올리브영	안다르
마뽕킴	젝시믹스
아더에러	런던베이글뮤지엄
스탠드오일	맘스터치

## 소비자 소비 심리 회복과 리테일 체감 경기 간의 괴리 속 실질 소비 지표의 견조한 성장

2025년 소비자 심리지수는 상반기 일시적인 위축 국면을 통과한 후 하반기 들어 가파른 반등에 성공했다. 특히 2022년 하반기 이래 최장기간 기준치(100)를 상회하는 110 수준의 높은 추이를 보이며 가계의 소비 의사 회복을 시사했다.

실제로, 분기별 카드 승인 실적은 뚜렷한 우상향 곡선을 그리며 2025년 3분기 기준 2022년 동기 대비 약 15% 증가한 327조원을 기록하면서 실질 소비의 견조한 회복세를 입증했다. 또한, 지난 9월에는 리테일 시장의 월별 소매판매액이 57조원을 기록하며 역대 최대 규모를 달성했다.

그러나 소비자 심리지수의 견조한 반등에도 불구하고 유통업체의 체감 경기는 장기간 기준치를 하회하는 정체 국면에 머물며 리테일 수요자와 공급자 지표간의 상이한 궤적이 관찰됐다. 이러한 수요와 공급 간의 심리적 온도 차는 유통업체의 운영 고정비 부담 가중, 소비 패턴의 질적 변화, 그리고 온-오프라인 유통 채널의 급격한 구조 재편 등에 기인한 것으로 판단된다.

이에 따라, 우호적인 소비 심리가 유통 업계의 실적 개선과 신규 임차 수요로 전이되기까지 다소간의 시차가 발생할 것으로 예상되는 가운데, 2026년 리테일 시장 규모는 경제 회복, 금리 인하세 지속, 물가 안정화 및 소비 심리 개선에 따른 실질 소비의 지지 하에 작년 대비 소폭 성장할 것으로 전망한다. 더불어 기록적인 해외 방한객의 증가세가 이어지면서, 향후 리테일 브랜드의 확장을 이끄는 긍정적인 신호로 작용할 것으로 기대한다.

Figure 20: 월별 소비자 심리지수 추이

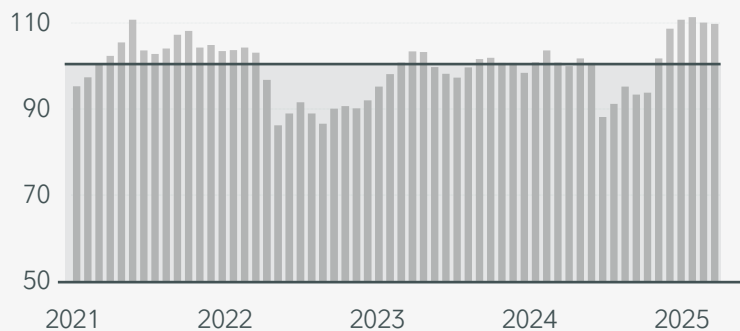


Figure 21: 분기별 소매유통업 경기전망지수 추이

단위: 조원

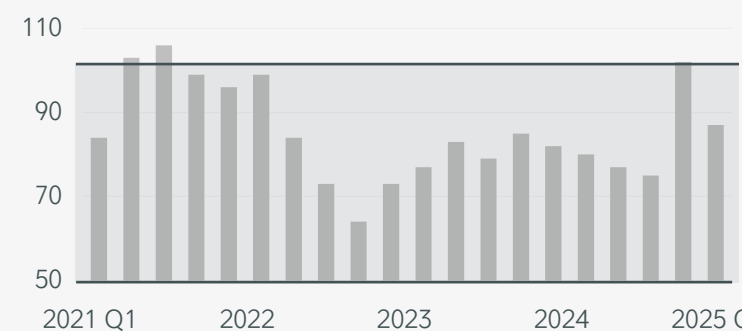


Figure 22: 분기별 국내 카드 승인 금액 추이

단위: 조원

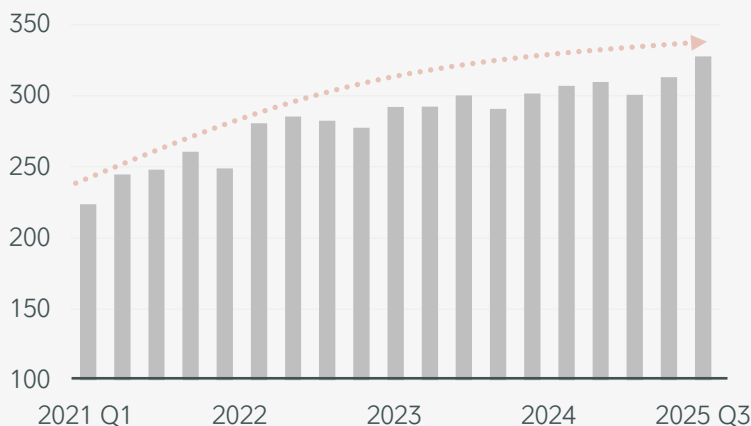
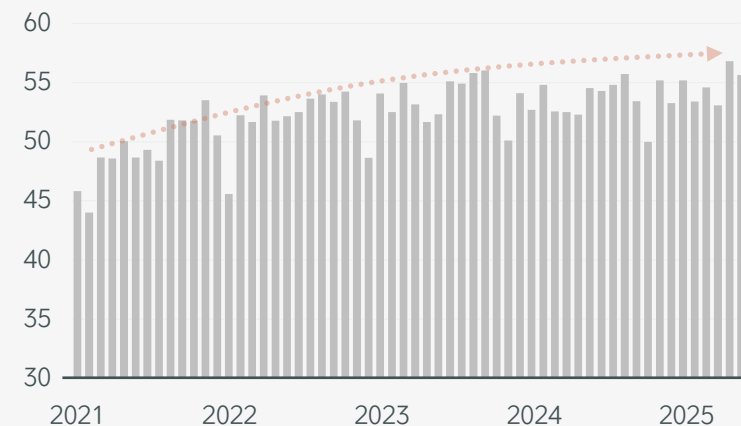


Figure 23: 월별 소매판매액 추이

단위: 조원



Source: 한국은행 소비자동향조사, 여신금융협회, 국가통계포털, December 2025

## 소매 업체별 성장 추이: 기저효과 소멸에 따른 저성장 국면 진입

국내 리테일 시장의 매출 규모는 2021년 전년 대비 8.1%의 이례적인 성장률을 기록한 이후, 2024년과 2025년을 기점으로 1%대의 성장에 그쳤다. 즉, 팬데믹 이후의 기저효과가 소멸됨에 따라 본격적인 저성장 기조에 진입한 것으로 보인다.

업체별로는 무점포 소매인 온라인 채널이 모든 업태 중 유일하게 6년 연속 두드러진 성장을 기록하며 시장 점유율을 독보적으로 확대하고 있다. 이에 반해 대다수 오프라인 유통 채널은 성장 정체 또는 하락세에 직면해 있으며, 온라인 중심의 소비 패러다임 변화로 인해 오프라인 리테일 시장의 입지와 추가 성장 기회가 점차 축소되는 현상이 심화되고 있다.

외래 관광객 회복세에도 주요 가두상권을 포괄하는 전문소매점의 매출은 보합세를 보이는 한편, 장기간 고성장을 지속했던 백화점의 성장률도 경기 부진에 따라 최근 조정 국면에 진입했다. 면세점의 경우 높은 환율과 해외 직구 확대 등 구조적 한계로 인해 고전을 면치 못하고 있다. 대형마트와 슈퍼마켓 등 내수 소비 중심의 전통 오프라인 채널의 영향력 약화 또한 뚜렷하게 관찰되면서, 연간 1% 내외의 미미한 실적 증감을 반복하며 새로운 성장 동력 확보에 한계를 보였다.

이렇듯 가속화되는 온라인 시프트(Online Shift) 리테일 시장에서 오프라인 업태의 생존과 성장을 위한 전략적 고도화가 필수적인 시점이다. 온·오프라인 경험을 통합하는 옴니채널 매장의 구현, 타깃 맞춤형 차별화 MD 구성, 그리고 고유의 브랜드 가치를 전달하는 마케팅 전략이 시장 경쟁력을 결정짓는 핵심 지표가 될 것으로 전망된다.

Figure 24: 연도별 소매업체별 판매액 추이

단위: 조원

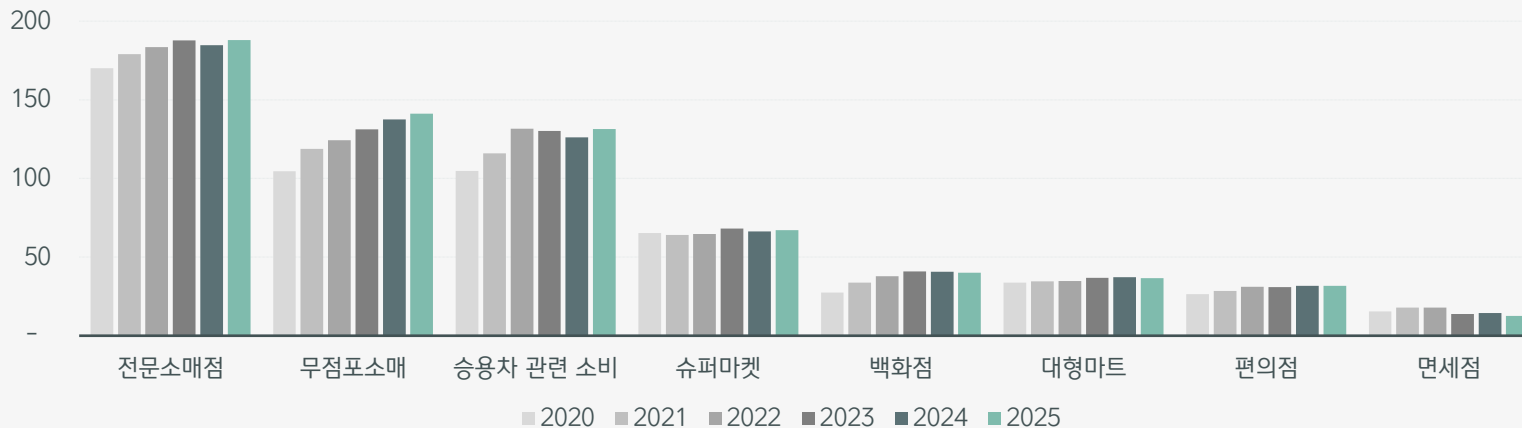
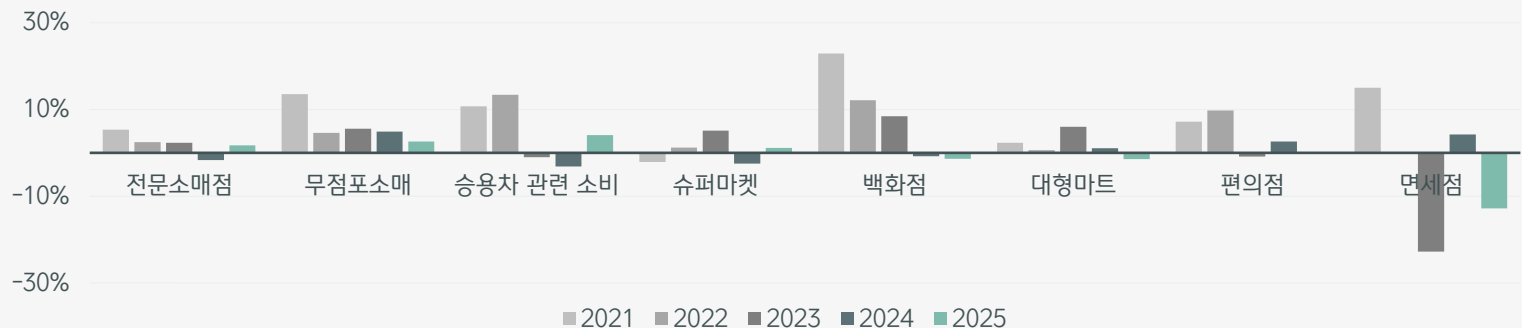


Figure 25: 연도별 소매업체별 전년 동기 대비 증감률



2025년 10월까지의 소매판매액 데이터를 연단위로 환산한 값임  
Source: 국가통계포털, December 2025

## 서울 리테일 상권의 회복과 균형적 성장

2025년 서울 리테일 상권은 팬데믹 이후 상권 전반의 완전한 성장 속에서 전통적인 관광 상권의 회복이 더욱 두드러지며 신흥 상권과의 양극화 추이가 다소 완화되는 모습이 관찰됐다.

명동, 강남, 홍대 등 전통적 리테일 상권의 경우 작년 추가적인 공실 하락이 관찰되면서 평균 공실률은 서울 평균을 하회한 7% 수준으로 회복했으며 양(+)의 임대료 성장도 지속됐다.

과거 극심한 침체를 겪었던 명동은 2021년 공실률 50.1%, 임대료 증감률 -30%라는 최악의 국면을 지나 2025년 기준 공실률 8.2%를 기록하며 반등에 성공했다. 전통적인 강세 지역인 강남 권역 역시 2024년과 2025년에 걸쳐 각각 9%와 8% 수준의 가파른 임대료 상승을 보임과 동시에 공실률이 5%대까지 하락하며 서울 내 가장 견고한 임차 수요를 보유한 지역임을 재입증했다.

한편, 매년 서울 평균을 크게 상회하는 임대료 상승률을 보이며 핵심 상권으로서의 위상을 공고히 하는 성수와 용산은 작년 임대료 성장세가 꺾이고 공실이 소폭 상승하며 완만한 조정 국면에 진입했다. 상권별 온도차가 매우 뚜렷하게 극대화 되었던 2024년 대비해서는 다양한 상권에서 보다 균형 있는 성장이 관찰된 것으로 풀이할 수 있다.

이는 외국인 관광객의 기록적인 성장과 글로벌 브랜드들의 대형 플래그십 스토어 복귀가 맞물린 성과로, 2026년 서울 리테일 상권은 단순한 기능적 복구를 넘어 시장의 선순환 구조가 재정착되는 성숙기적 안정화 단계에 진입할 것으로 전망된다.

Figure 26: 서울 주요 리테일 상권 임대료 증감율 추이

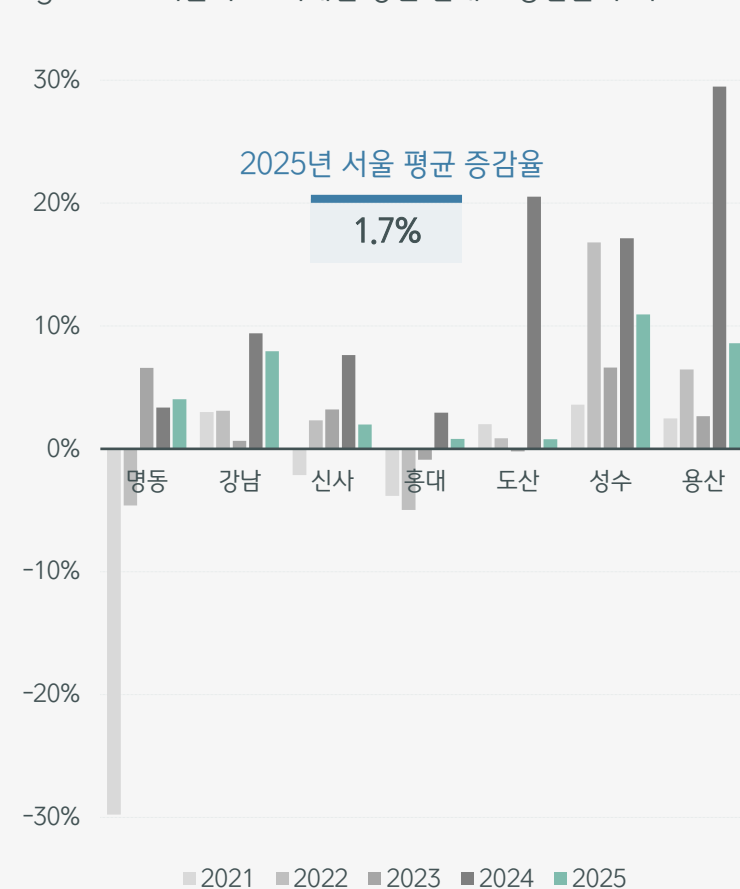
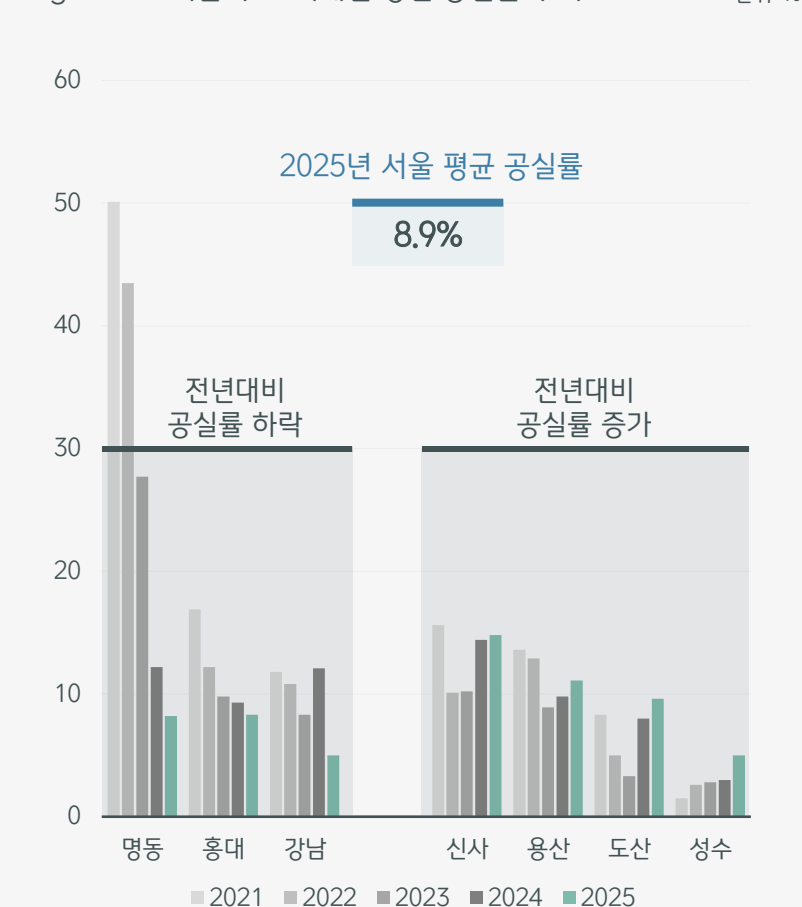


Figure 27: 서울 주요 리테일 상권 공실률 추이



Source: 한국부동산원, December 2025

# 2025년 리테일 트렌드 주도 업종 및 인바운드·아웃바운드 확장 기조

2025년 리테일 시장은 올리브영, 다이소, 무신사 등 패션과 뷰티를 중심으로 가성비 높은 브랜드가 성장을 주도했으며, 이러한 트렌드는 2026년에도 이어질 것으로 보인다.

K-뷰티의 독보적 플랫폼인 올리브영은 1,400여 개의 점포망을 기반으로 외국인 매출 1조원을 달성하며 단순 유통 채널을 넘어선 국가적 리테일 랜드마크로 자리매김하였다. 이러한 성과는 과거 정체됐던 H&B 시장에 다시 불을 지피며 매장을 축소하던 시코르의 경우 확장 기조로 전환했다.

다이소는 저가형 물판 중심의 모델에서 탈피하여 패션&뷰티 카테고리를 강화한 모델로 진화하며 금년 매출 4조원 돌파가 예상된다. 무신사 또한 K-컬처의 글로벌 확산에 발맞춰 다방면으로 사업 영역을 확장하고 브랜드 이미지를 확대 강화하는 전략을 통해 국내외 공격적인 확장을 지속할 전망이다.

글로벌 브랜드의 인바운드 사례로는 중국계 기업의 공세가 대표적이다. BYD와 샤오미 등 중국의 테크 기업이 국내 진출을 시작했으며, 미니소, 팝마트와 같은 라이프스타일 브랜드 또한 오프라인 점점을 확대하며 국내 시장의 틈새를 공략하고 있다.

K-브랜드의 글로벌 아웃바운드 확장 역시 패션과 F&B를 중심으로 활력을 보이며 마뎡킴, 아더에러 등 팬텀을 보유한 패션 브랜드와 안다르와 쟁시믹스 등 기능성 의류 브랜드 또한 글로벌 출점을 통해 확장에 주력하고 있다. F&B 부문에서는 런던베이글뮤지엄, 맘스터치 등이 해외 현지에서 공격적인 매장 전개를 이어가며 K-푸드의 영향력을 입증하고 있다.

Figure 28: 2025년 시장 주도 업종



Source: CBRE Research, December 2025

Figure 29: 2025년 In & Out 브랜드



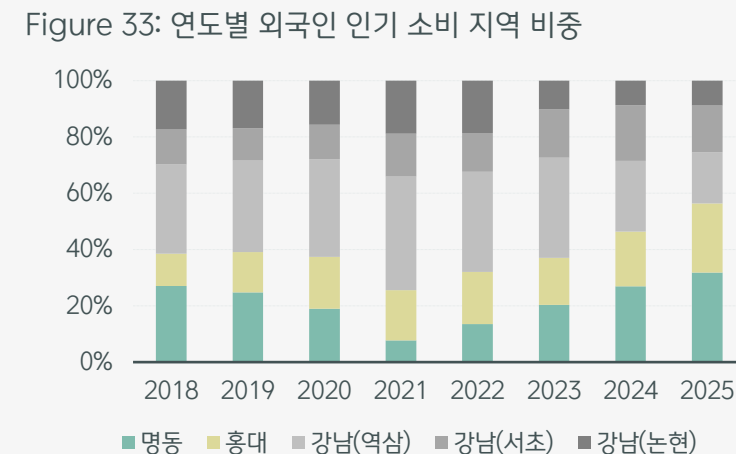
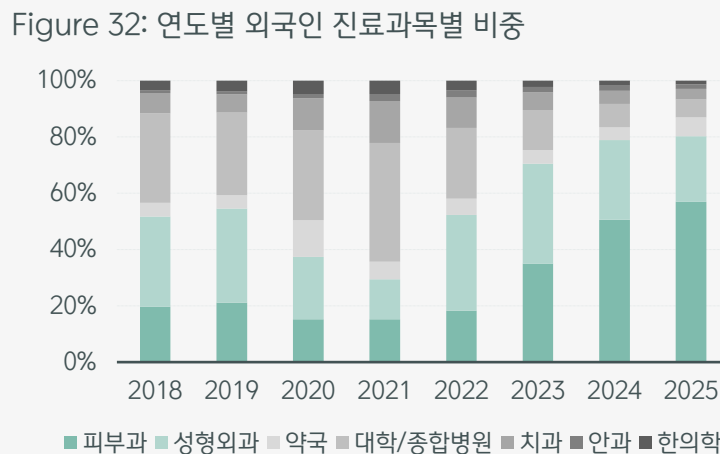
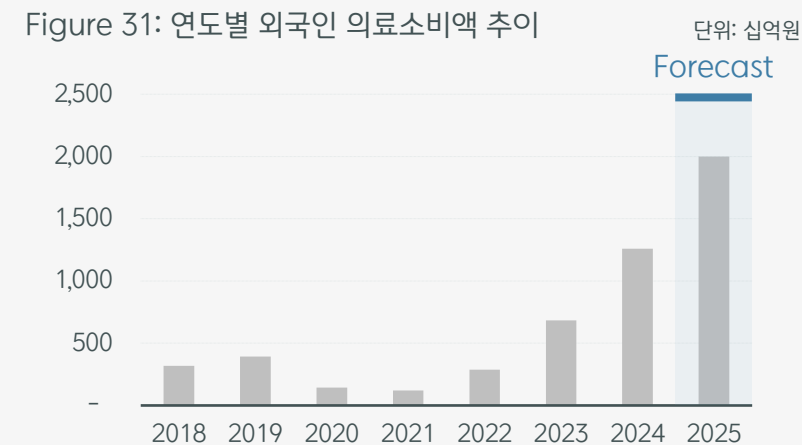
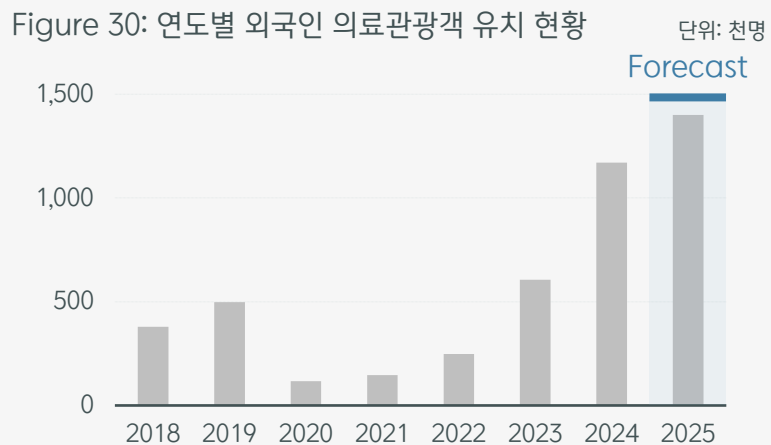
## 메디컬 업종의 가두상권 영향력 확대 및 의료 관광 기반의 상권 재편 관찰

고령화와 뷰티 산업의 성장은 메디컬 업종을 단순 서비스업을 넘어 국내 가두상권의 정체성을 규정하는 핵심 리테일 동력으로 격상시켰다. 더불어, 이러한 성장의 이면에는 외국인 의료 관광객의 폭발적인 유입이 자리하고 있다. 2025년, 전년도 대비 40% 성장하며 140만 명에 달하는 외국인 의료 관광객 유입은 메디컬 임차인의 강력한 임차 지불 능력을 담보하며, 이는 리테일 상권 전반의 활력과 임대 수요를 지탱하는 중추적 역할을 수행하고 있다.

외국인 진료 과목별 비중에서는 피부과와 성형외과가 전체의 80%를 점유하며 절대적인 우위를 점하고 있다. 특히 시술 중심의 피부과가 성형외과를 압도하는 확장세를 보이며, 짧은 회복 기간이 요구되는 치료가 일반 관광과 유기적으로 결합된 단기 체류형 의료 소비 패턴이 정착되었다.

의료 소비의 지역적 분포 또한 의미 있는 지각 변동이 관찰되고 있다. 전통적인 강남대로(역삼·서초·논현) 중심의 클러스터가 메디컬 중심지로서 여전히 강력한 위상을 유지하고 있으나, 최근에는 관광과 쇼핑, 의료 서비스를 동시에 향유하려는 외국인 방문객의 동선과 밀착된 전략적 진출이 확대되면서 명동과 홍대 등 주요 관광 거점에서의 확장이 뚜렷하게 나타나고 있다.

향후 외국인 방문객의 증가, K-뷰티 위상 강화, 의료와 쇼핑이 결합된 복합 관광 형태가 더욱 일반화됨에 따라, 메디컬 임차인은 리테일 자산의 가치를 결정짓는 핵심 앵커 테넌트로서 역할하며 앞으로 그 영향력은 더욱 공고해질 것으로 전망된다.



Source: 한국관광공사, December 2025

# 오피스 공급 확대기, 자산 가치 제고를 위한 아케이드의 전략적 진화

향후 서울 오피스 시장의 공급이 순차적으로 가시화됨에 따라, 임차인 유치를 위한 자산별 차별화 전략으로서 어메니티(Amenity) 경쟁력은 그 어느 때보다 중요해질 것으로 전망된다.

작년 말 CBRE의 서울 주요 3대 권역 323개 오피스 자산 전수 조사에 따르면, 오피스 아케이드는 자산별 연면적의 약 12%를 점유하며 서울 전체 약 230만㎡ 규모의 거대 시장을 형성하고 있다. 오피스 대비 높은 임대료 수취가 가능한 아케이드는 견고한 상근인구 수요를 기반으로 자산의 현금흐름을 극대화하는 밸류애드(Value-add)의 핵심 동력으로서 작용하고 있는 것으로 보인다.

최근 오피스 아케이드는 단순 지원 시설을 넘어 독자적 생태계를 구축하는 더욱 진화된 단계로 진입 중이다. 이는 상근인구 대상의 부대시설 공간에서 벗어나, 독보적인 브랜드 큐레이션으로 외부 방문객을 유인하는 목적지(Destination)로서 기능을 선도하고 있음을 의미한다.

특히 최근에는 F&B 중심의 기존 구성에서 메디컬, 웰니스, 아트 갤러리 등 체험형 콘텐츠로 MD가 다각화 되고 있을 뿐 아니라, 대형 쇼핑몰 운영사의 도심형 리테일 아케이드 진출도 눈에 띈다. 이러한 전략적 구성은 빌딩의 브랜드 인지도를 높여 자산 가치 상승을 도모하는 핵심 요소가 되고 있으며, 리테일과 오피스 간의 유기적 시너지는 향후 오피스 공급 과잉 시기 우량 임차인을 락인(Lock-in)하고 리스크를 방어하는 자산의 지속 가능한 경쟁력을 결정짓는 운용 역량이 될 것으로 분석된다.

\*오피스 아케이드 면적: 저층부 상업시설 뿐만 아니라 중상층부 메디컬 등 근린 시설로 활용 시 리테일로 간주

Figure 34: 권역별 오피스 아케이드 비중 분석 (전체 자산 연면적 대비)

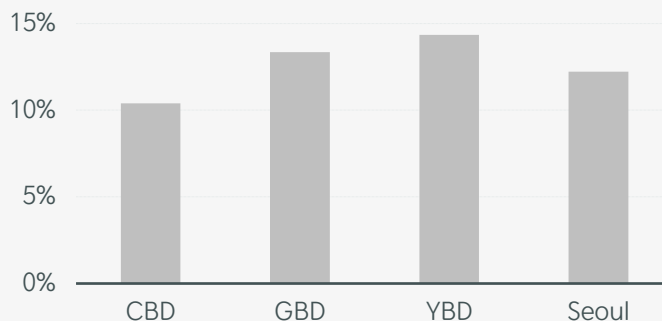


Figure 35: 권역별 오피스 아케이드 총 면적 및 자산별 평균 면적



Figure 36: 한국형 오피스 아케이드 진화 단계

구분	1단계: 필수 기능 지원	2단계: 전략적 공간 확장	3단계: 거점 목적지화	4단계: 독자적 자산 가치 구축
개발 방향성	소극적 지원	중도적 확장	적극적 유입	독자적 생태계
타깃	빌딩 내 상근자의 기초적인 일상 니즈 및 식사 해결	인접 빌딩을 포함한 업무권역 상근인구로 범위 확장	상근인구 + 광역 방문객 유입, 주말 및 야간 활성화 도모	하이브리드 워커 & 로컬 커뮤니티를 아우르는 목적지
MD	구내식당, 편의점, 약국 등 기초 편의시설	브랜드 카페, 은행, 전문 클리닉, 프랜차이즈 F&B	테마 F&B, 셀렉 다이닝, 아트리움 등 특화 공간	스타급 F&B, 하이엔드 웰니스, 커뮤니티 라운지, 그로서리
사례	일반 오피스 빌딩 저층부	페럼타워, 포스코센터	SFC, 디타워	원그로브, 팩토리얼 성수

Note: 주요 업무 권역 A급 오피스 및 중소형 자산을 포함한 323개 자산 기준  
Source: CBRE Research, January 2026

# 오피스 아케이드의 투자 전략

아케이드의 핵심 경쟁력 강화 활동은 기존 자산 리뉴얼과 개발 단계의 앵커 기획이라는 두 가지 방향으로 전개되며 최근 시장 전반에서 활발히 관찰되고 있다.

첫째로 기존 자산 리뉴얼은 물리적 개선과 용도 변경을 통해 저층부 가치를 재발굴하는 밸류어드 방식이다. 유휴 공간을 최신 소비 트렌드에 맞게 재구성하여 임대 수익 증대와 공실 해소를 동시에 도모하고, 전문 운영사와의 파트너십을 통해 경기 변동에 강한 수익 구조를 구축하는 전략적 방패 역할을 수행한다.

대표적인 사례로, 작년 말 CBD 프라임 오피스인 그랑서울이 전문 운영사 위탁을 통해 스타필드 브랜드를 이식하며 대형 쇼핑몰의 첫 도심형 지역 상업 거점으로 재탄생했고, YBD 원센티널은 공격적인 아케이드 수평 증축과 프리미엄 식음 기능 집적으로 상근 인구와 더불어 외부 수요 유입에 성공했다.

둘째로 개발 단계부터 리테일을 핵심 앵커로 설정해 자산의 정체성을 규정하는 접근이다. 팬데믹 이후 운영 변동성이 큰 리테일은 고위험 자산으로 인식되며 보수적 검토가 이어졌으나, 견고한 오피스 상근 수요가 보장되는 아케이드 리테일은 오히려 자산의 안정적인 수익원으로 활용하는 전략이 증가하고 있다.

마곡 원그로브는 대형 그로서리 유치와 다층적 MD 전략으로 매머드급 규모임에도 초기에 임대율 95%를 달성하며 안정화된 대표 사례이다. 팩토리얼 성수 역시 지역 감성을 융합한 올리브영N 입점 등 오피스와 리테일 공간의 혁신적 결합으로 자산 자체를 강력한 브랜드로 구축하는 성과를 거두었다.

Figure 37: 오피스 아케이드의 투자 전략



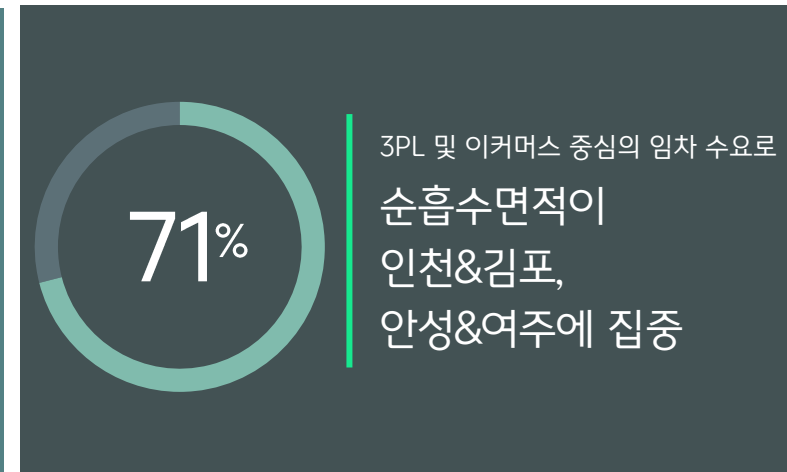
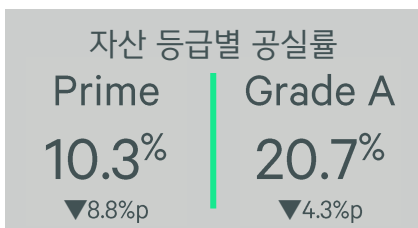
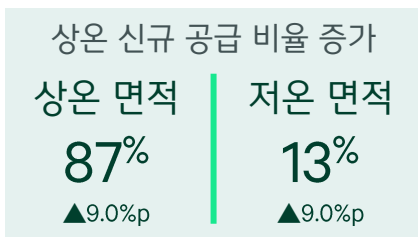
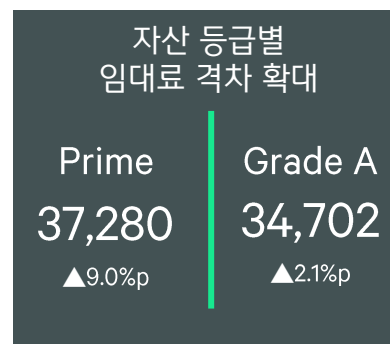
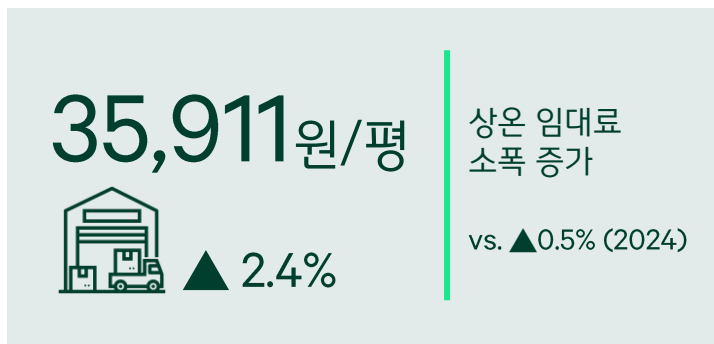
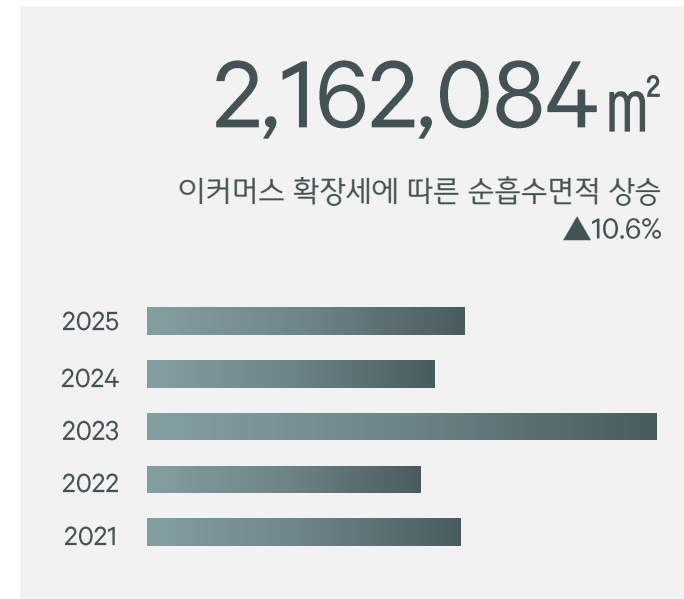
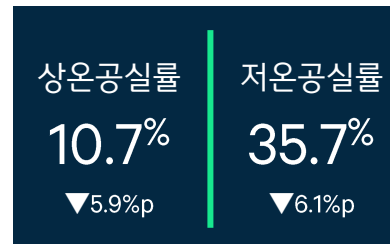
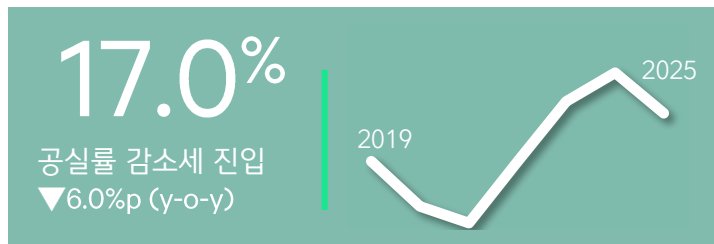
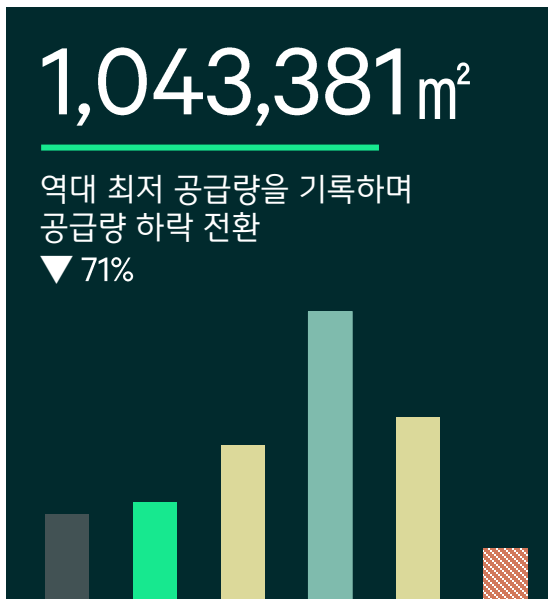
Source: CBRE Research, January 2026

04

# Logistics

물류

# 2025년 물류 시장 결산



## 수도권 A급 물류 시장의 수급 불균형 해소 및 정상화 국면 진입

수도권 A급 물류 시장 규모는 2015년 이후 지속적으로 우상향하고 있다. 특히 2022년부터 2024년에 대규모 신규 물량이 집중적으로 공급되며 시장 규모가 비약적으로 확대됐다.

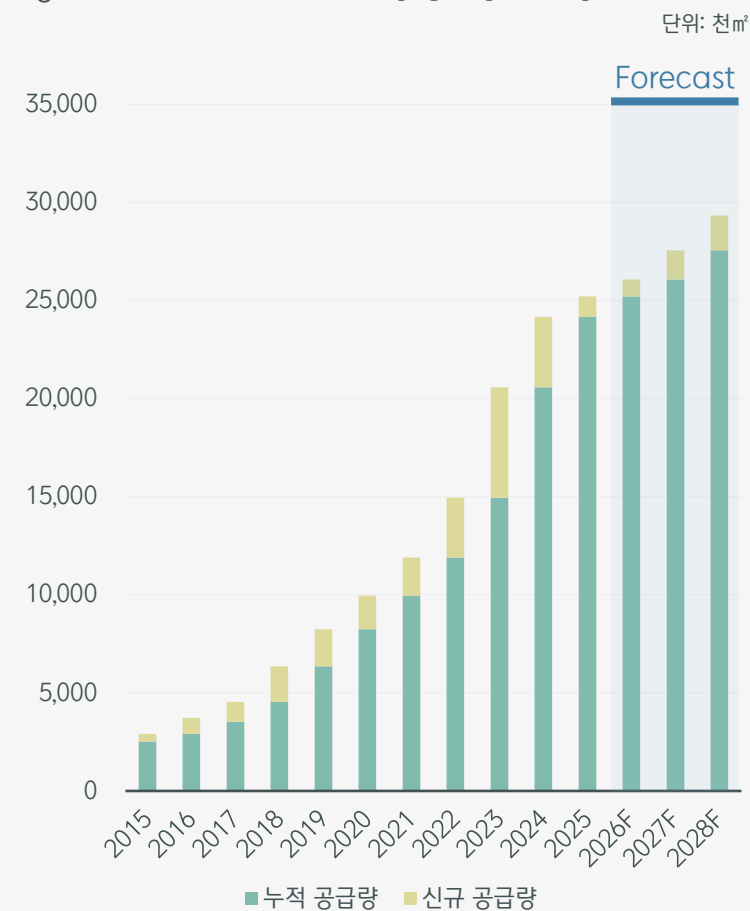
이러한 공급 과잉 부담은 2025년을 기점으로 급격히 해소되며 시장 정상화를 위한 유의미한 전환점을 맞이했다. 작년 수도권 A급 물류 시장의 공급량은 약 100만㎡로 집계됐으며, 공급 축소와 함께 공실률 역시 하락 전환하며 연말 기준 전년도 대비 6%p 하락한 17% 수준을 기록했다.

2026년에는 공급 감소세가 더욱 심화될 전망이다. 올해 예상 공급량은 약 86만㎡으로 지난 10년 내 최저 규모이자 작년 순흡수면적의 절반에 채 미치지 못하는 수준으로 공실 리스크가 추가적으로 완화될 것으로 보인다.

인허가 현황을 살펴보면 공급 과잉에 따른 시장의 자정 작용이 뚜렷하다. 2022년 약 860만㎡로 정점을 찍은 개발 물량은 2024년 이후 급감했으나, 인허가 후 착공하지 못한 '개발 진척 부재' 비중은 여전히 높다. 이는 고금리, 공사비 상승, 자금 조달 난항이 겹치며 실질적인 공급이 대폭 제한되어 왔음을 시사한다.

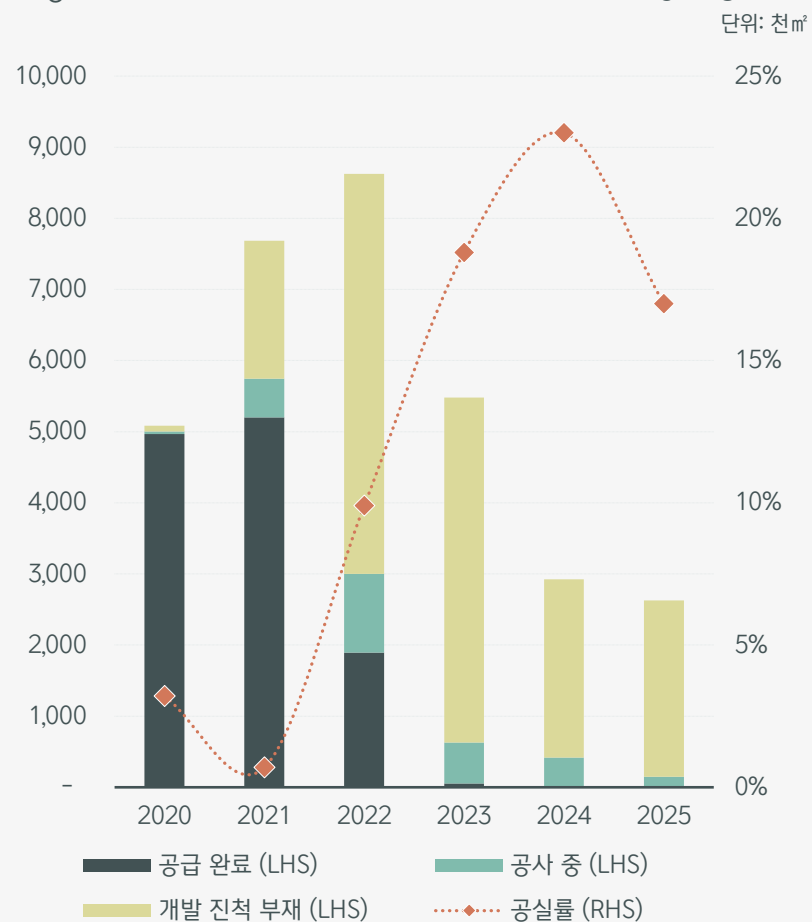
한편, 최근 남부 권역을 중심으로 장기 정체되었던 사업장 중 일부 착공이 확인된 사례가 관찰됐다. 비록 전반적인 착공 활동은 여전히 제한적이나, 장기 정체 물량의 공급 궤도 진입은 2026년 이후 시장 안정화 기대감에 따른 신규 개발 재개 가능성을 보여준다. 이러한 추세가 이어진다면 2027년 이후 신규 공급 규모는 당초 예상보다 소폭 확대될 가능성도 있다.

Figure 38: 수도권 A급 물류 시장 공급량 및 전망



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 39: 연도별 수도권 A급 물류센터 인허가 사업장 현황



## 수도권 권역별 신규 공급 파이프라인 및 물류 거점 고도화

2026년 수도권 물류 시장은 역대 최저 수준의 공급량을 기록할 것으로 전망되는 가운데, 안성, 이천, 평택 등 남부권 주요 거점을 중심으로 총 12개 자산의 공급이 예정되어 있다.

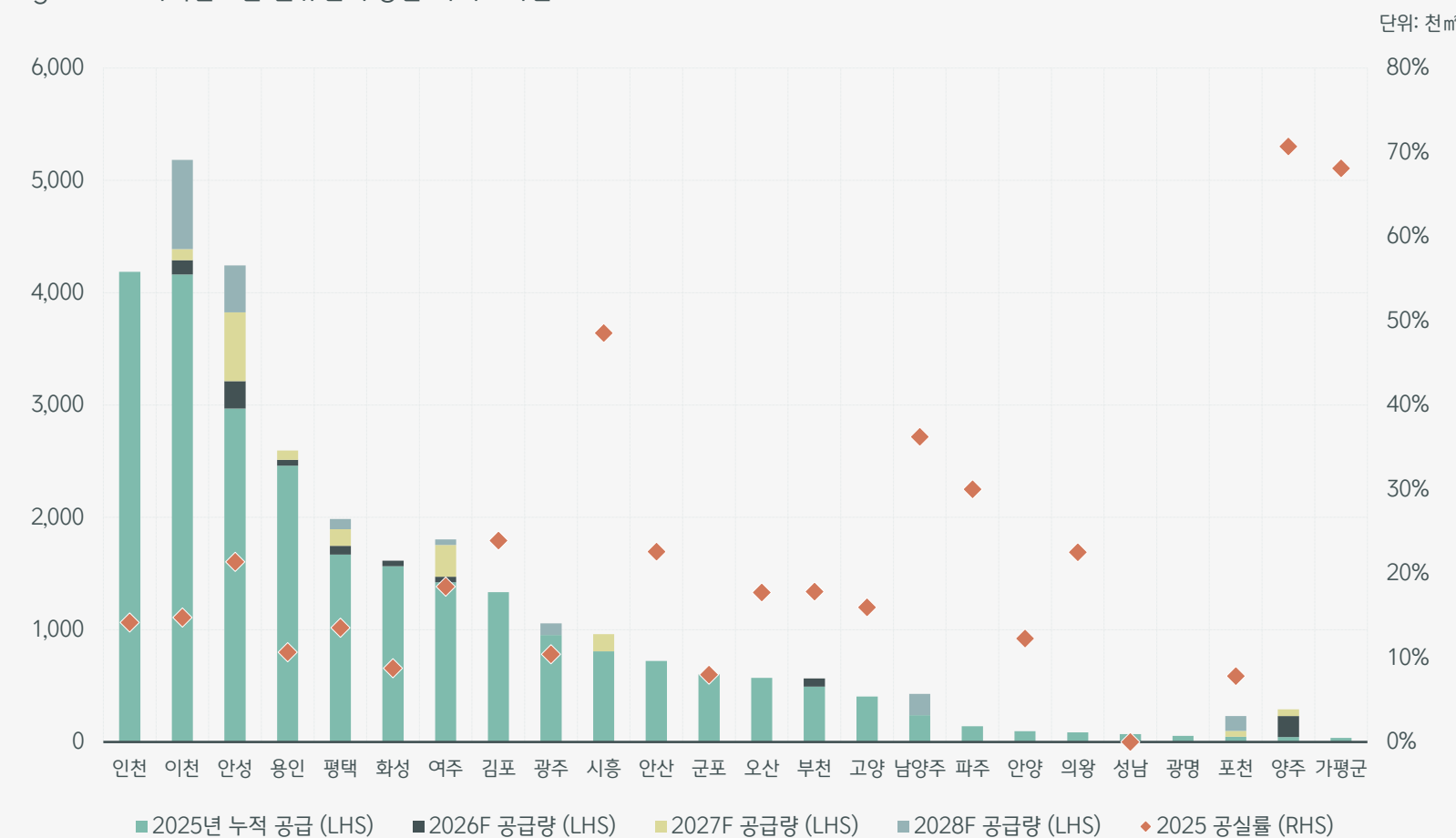
안성과 이천은 과거부터 이어진 활발한 신규 공급이 2026년 이후에도 지속되면서 인천과 더불어 수도권 물류 시장 내 압도적인 점유율과 규모의 우위를 공고히 할 것으로 전망된다. 특히 안성은 2027년에 약 60만㎡의 대규모 공급이 예상되어 있어 빠른 양적 성장이 예상된다.

북부권에서는 양주를 눈 여겨 볼 필요가 있다. 북부권 내 신규 공급이 확인된 유일한 시장인 양주는 지난해 상반기 첫 A급 물류센터가 공급된 데 이어, 올해 약 19만㎡와 내년 약 6만㎡ 규모의 공급이 순차적으로 예정되어 있다. 대부분의 면적이 상운 시설로 예정된 가운데, 기존 자산의 공실이 여전히 존재함에 따라 전체 시장의 안정화에는 다소 시간이 소요될 수 있다.

공급의 실효성 측면에서는 금년 예정 물량의 약 25%가 이미 내부 공사를 마친 최종 공정 단계에 진입해 있어, 2026년 내 예정 공급은 차질 없이 이행될 가능성이 높다.

다만, 금년 공급 예정인 주요 자산의 인허가 취득 시기가 2021~2022년에 집중되어 있는 것으로 확인되면서, 대외 환경 악화로 인해 인허가에서 준공까지의 소요 기간이 과거 대비 상당히 장기화된 것으로 파악됐다. 이러한 개발 주기 연장 현상은 향후 신규 공급량의 불확실성을 높일 수 있어 자산 매입 및 임대차 전략 수립 시 핵심적인 고려 요소로 작용할 것이다.

Figure 40: 지역별 A급 물류센터 공급 파이프라인



Source: CBRE Research, January 2026

## 수도권 물류 시장의 프라임화 및 대형화 추세

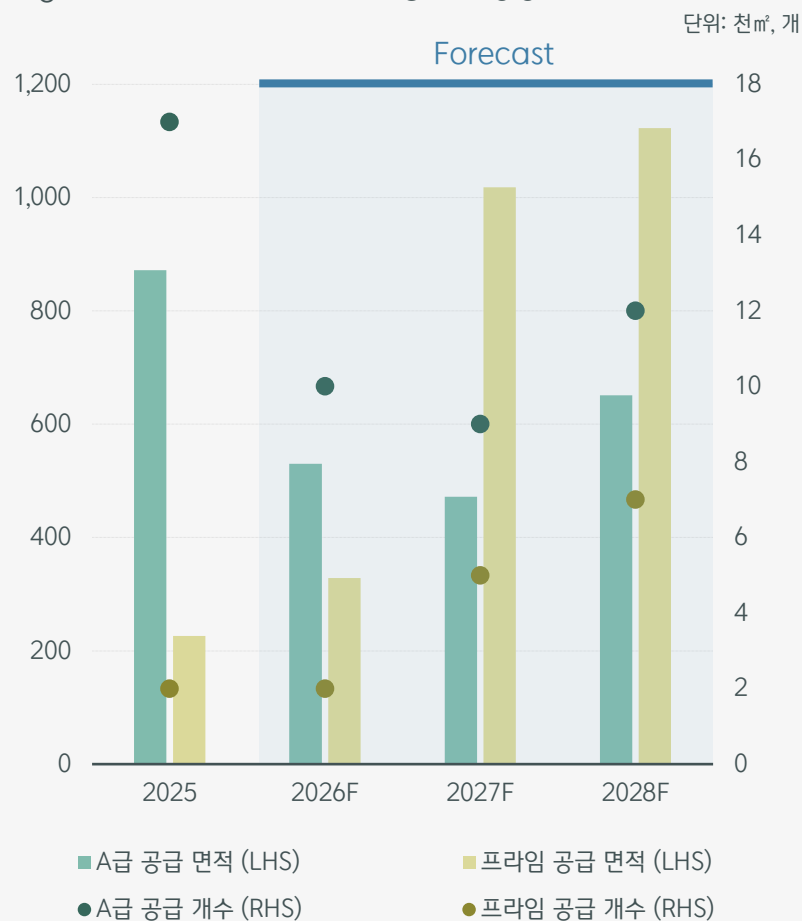
수도권 물류 시장은 임차인 니즈를 반영한 대형 프라임\* 자산을 중심으로 견고한 성장세를 기록 중이다. 2025년 말 기준, 수도권 프라임 물류센터의 비중은 전체 A급 시장 자산 수의 11%, 연면적의 34%를 차지하며 지속 성장하고 있으며, 공실률은 일반 A급 대비 10%p 낮게 형성되며 수요 격차를 증명했다.

이러한 우수한 하드웨어 기반의 임대료 프리미엄과 자산 가치 차별화는 전체적인 공급 파이프라인 축소 국면 속에서도 프라임급 자산의 비중 확대를 견인하는 핵심 동력이 되고 있다.

2026년 신규 공급 면적의 38%를 차지하는 프라임 자산은 2027년 68%, 2028년 63% 수준으로 확대되어 신규 공급량의 과반을 점유할 전망이다. 특히 기 준공 A급 자산의 평균 연면적이 약 7만㎡ 수준인 것과 비교해, 2028년까지의 공급 예정 자산은 9만㎡ 규모를 상회하며 공급 전반의 대형화 추세가 뚜렷하게 관찰된다. 이는 운영 효율성을 중시하는 임차인 선호가 반영된 결과로, 2028년경에는 프라임 자산의 비중이 전체 A급 시장의 약 40% 수준까지 확대될 것으로 분석된다.

한편, 개발 규제 강화와 입지 여건이 우수한 가용 토지의 희소성으로 인해 프라임 자산의 신규 인허가는 점차 난항을 겪을 것으로 보인다. 이러한 물리적 공급 제한은 우량 자산 선점을 위한 임차인 간 경쟁을 심화시키는 동시에 장기적으로 프라임 자산의 희소가치를 높여 자산 가치 상승에 긍정적인 동력으로 작용할 것이다.

Figure 41: A급 vs 프라임 자산 공급 예정량



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 42: A급 vs 프라임 자산 공실률 비교 (2025)

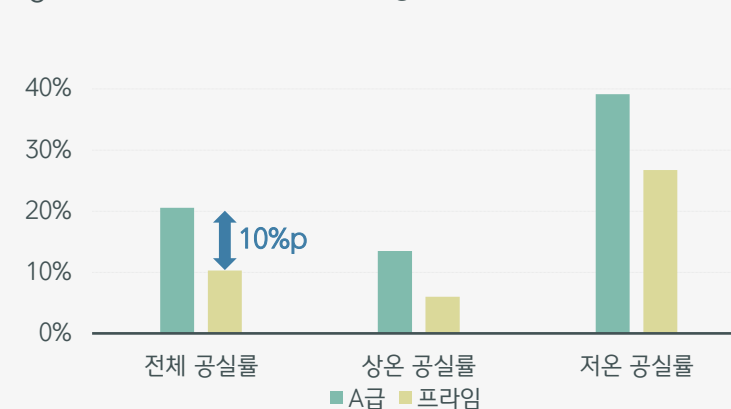
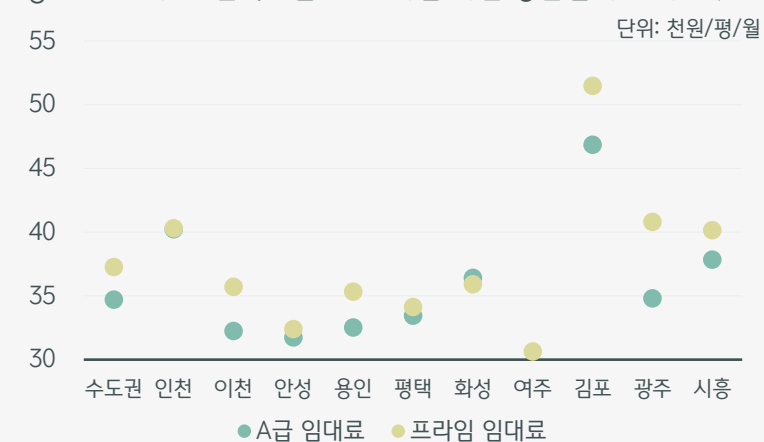


Figure 43: 주요 권역 A급 vs 프라임 자산 상온임대료 비교 (2025)



\* 프라임: CBRE는 A급 물류센터 시장 내 연면적 3만평 이상, 입지와 품질이 우수한 대형 자산을 프라임 자산으로 별도 정의

# 수도권 A급 물류 시장의 수급 개선 및 2026년 공실률 안정화 전망

2025년 수도권 A급 물류 시장의 평균 공실률은 전년 대비 6%p 하락한 17%를 기록하며 가시적인 시장 회복세를 입증하였다. 상온 및 저온 공실률은 각각 11%와 36%를 기록하며, 두 자산 유형 모두 2024년 대비 약 6%p 개선된 것으로 나타났다.

특히 순흡수면적은 전년 대비 약 11% 증가한 216만㎡를 기록하며 지난 5년 연평균 수준(약 230만㎡)에 근접하였고, 하반기 공급 물량의 50% 이상이 준공과 동시에 빠르게 해소되는 등 신규 우량 자산에 대한 임차 수요가 매우 견고하게 유지되고 있는 것으로 분석된다.

권역별로는 인천과 안성이 시장 성장을 주도하는 양상이다. 인천은 이커머스 기업의 거점 확장과 일부 저온 수요 회복이 관찰되었고, 안성은 신규 자산의 선임차 활동을 바탕으로 상온 중심의 안정적인 임차 수요를 확보했다.

한편, 경기의 점진적 개선이 기대되는 가운데, 2025년 상반기 CBRE가 수도권 주요 임차인을 대상으로 실시한 설문조사에서 응답자의 63%가 센터 확장 계획을 밝히는 등 향후 수요 기반 또한 여전히 탄탄할 것으로 판단된다.

2026년에는 공급 급감과 수요 유지가 맞물리며 수급 균형이 더욱 가속화될 전망이다. 임차인의 중단기적 확장세와 함께 연간 순흡수면적이 공급량을 크게 상회할 것으로 예상됨에 따라 상온 공실률은 6%, 저온은 30% 수준까지 추가 하락할 것으로 전망한다. 이에 따라, 수도권 A급 물류 시장의 평균 공실률은 10% 초반대에서 안정화될 것으로 예상된다.

Figure 44: 향후 2년 내 사업 성과에 대한 기대치

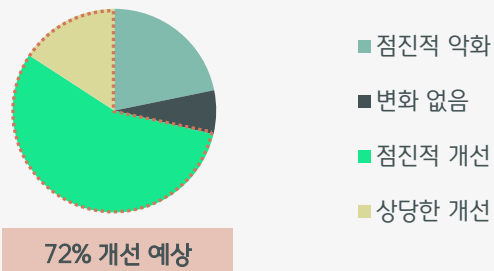


Figure 45: 향후 2년 물류센터 포트폴리오 조정 계획

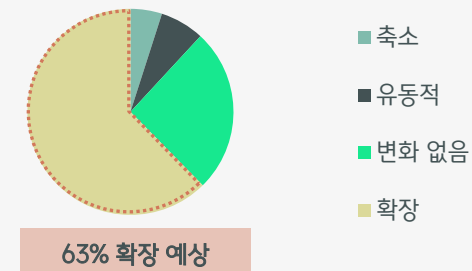
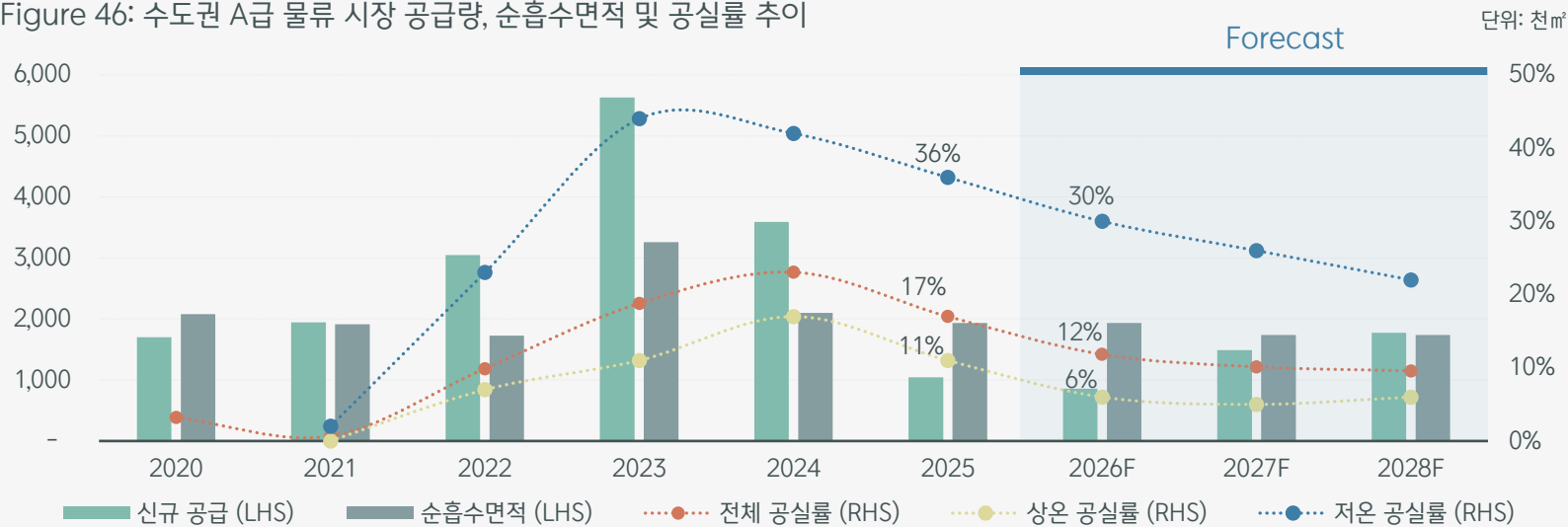


Figure 46: 수도권 A급 물류 시장 공급량, 순흡수면적 및 공실률 추이



Note: 순흡수면적과 공실률은 임대형 자산에 한한 값임  
Source: CBRE Research, January 2026

## 수요 구조의 고착화: 3PL 및 이커머스 중심의 독점적 비중 확대

2025년 하반기 기준 수도권 A급 물류센터의 임차인 구성은 삼자물류(3PL)와 이커머스(E-commerce)가 전체 임대 면적의 77%를 사용하며 수요를 독보적으로 주도하고 있다.

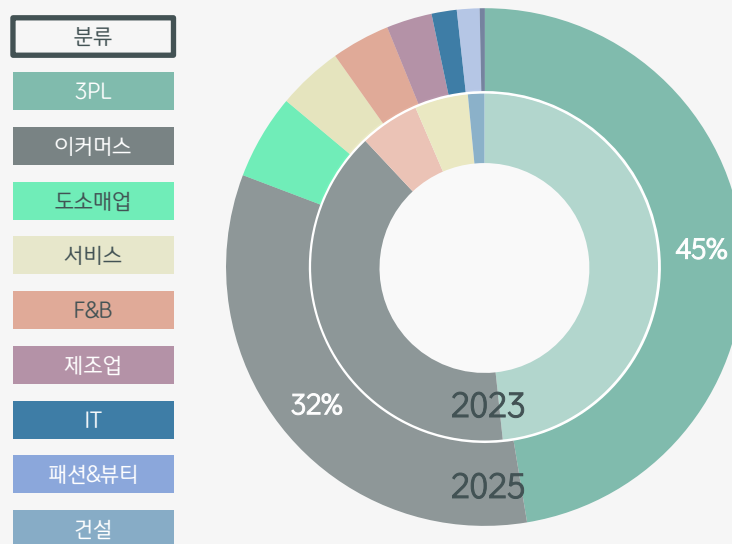
특히 이커머스 산업의 성장에 따른 택배 물동량 증가는 배송 서비스 확장을 유발하여 물류 공간에 대한 추가 수요를 지속적으로 창출하는 선순환 구조를 형성하고 있다.

주요 이커머스 기업의 실적 개선은 향후 물류 수요의 견고한 하방 지지 요인이 될 전망이다. 작년 쿠팡의 역대급 매출 성장과 컬리의 흑자 전환 등 국내 기업의 수익성 개선, 그리고 중국계 이커머스의 국내 사업 확장은 수도권 물류 시장의 중장기적 수요 동력을 더욱 공고히 할 것이다.

한편, 네이버-컬리, SSG-CJ, G마켓-알리바바 등 화주 간 전략적 협업 또한 거점 확보 움직임을 촉진하고 있다. 특히, 이들은 최근 쿠팡 개인정보 유출 사태 이후 수요 이동 가능성을 기대하며 적극적인 신규 고객 확보 활동을 추진하고 있다. 향후 이커머스 업계의 보안 투자 확대와 운영 체제 고도화 움직임은 물류센터의 운영 표준을 한 단계 격상시키는 계기가 될 수 있다.

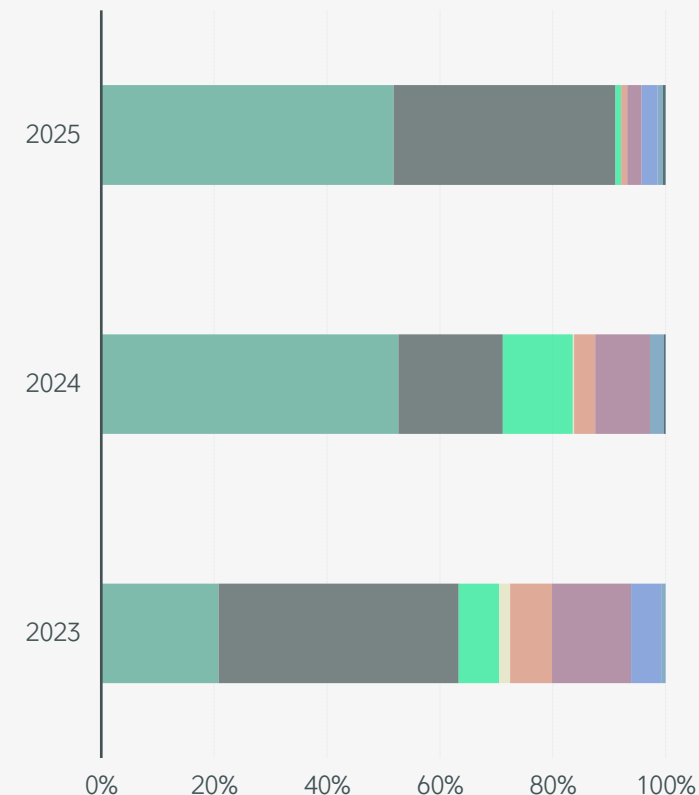
그 밖에, 도소매, F&B 등 기타 산업군 수요가 존재하나, 향후 물류 자동화와 전문성 증대에 따라 상당수 3PL로 흡수될 가능성이 높다. 결과적으로 3PL과 이커머스 중심의 독점적 수요 구조는 2026년에도 지속될 것이며, 이는 우량 임차인 유치를 위한 자산별 스펙 경쟁을 더욱 심화시킬 것으로 전망된다.

Figure 47: A급 물류센터 산업군별 임차인 구성비 (2025)



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 48: 연도별 A급 물류센터 신규 임대차 거래 주요 수요 동인



## 입지 및 자산 특성에 따른 물류 임차인 구성 차별화

수도권 A급 물류 시장의 임차인 구성은 권역별 입지 여건과 자산 규모에 따라 서부권의 대형 이커머스와 남부의 3PL 중심 구조로 뚜렷하게 이원화되어 있다.

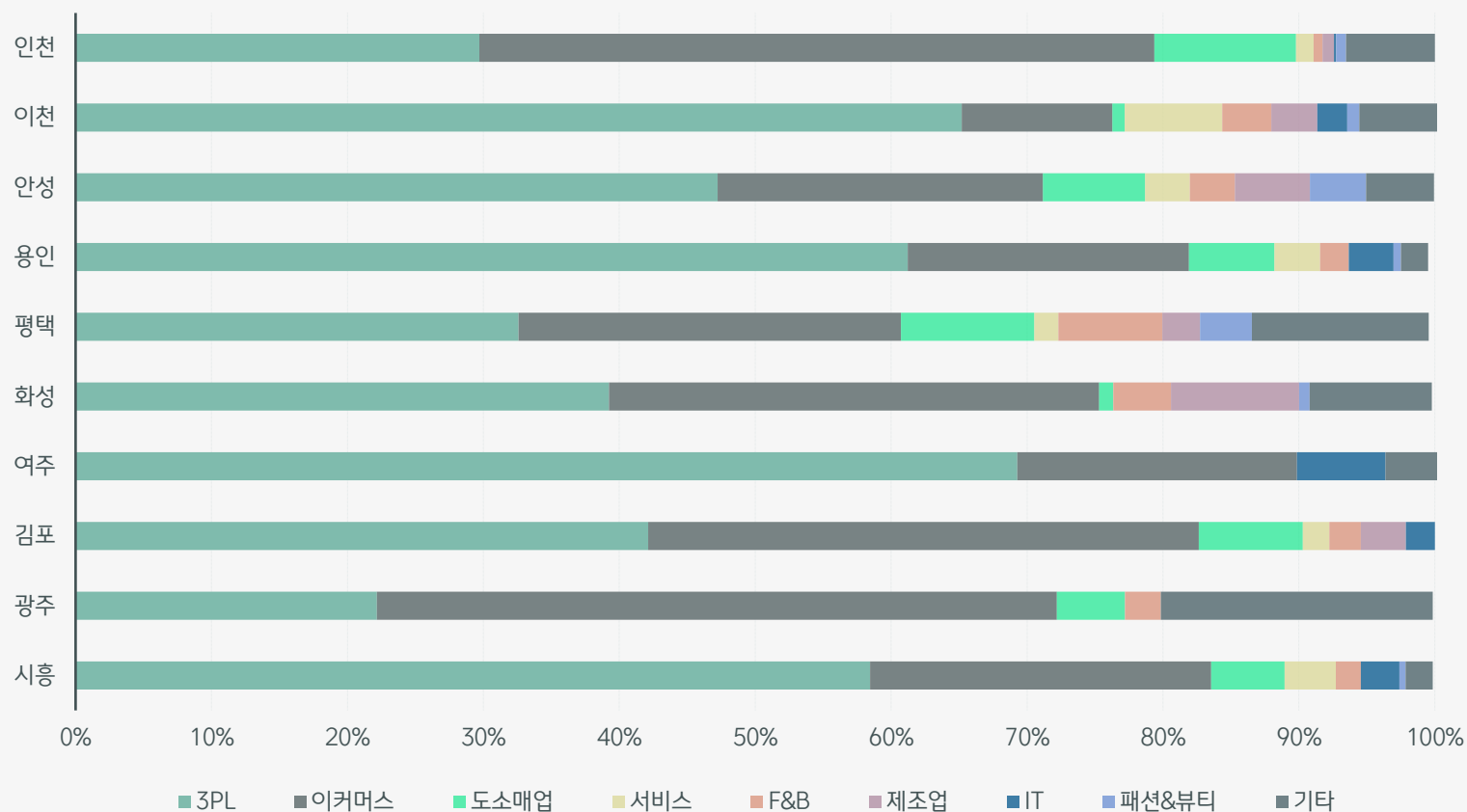
인천과 김포 등 주요 시장이 위치한 서부권은 서울과의 근접성을 바탕으로 수도권 내 최상위권의 임대료 수준을 유지하고 있으며 배송 리드타임 단축과 규모의 경제를 동시에 달성하려는 이커머스의 전략적 선호가 집중되는 지역이다. 특히 대형 자산 비중이 압도적으로 높은 인천(평균 11만㎡)과 김포(평균 8만㎡)는 대규모 물동량을 집약적으로 처리해야 하는 이커머스의 임차 비중이 약 45%에 달한다.

남부는 서부권 대비 낮은 임대료와 광역 교통망을 기반으로 수도권 내 최대 규모의 물류 클러스터를 구축하고 있다. 전통적인 물류 요충지인 인천과 용인은 평균 연면적 5-6만㎡ 내외의 중대형 자산들이 밀집해 있으며, 다수 화주의 물량을 유연하게 처리하는 3PL 비중이 60% 내외로 높게 나타난다.

대규모 신규 공급이 지속되고 있는 안성의 경우에는 대형 자산 중심의 공급과 비용 경쟁력이 결합하여 3PL과 이커머스 수요가 복합적으로 공존하는 형태를 띤다.

공급 축소 국면이 지속되는 가운데 각 권역의 임차인 구성은 현재의 입지·비용·자산 특성에 기반한 수요 구조가 유지될 가능성이 높다. 이러한 권역별 수요 특성은 향후 신규 공급 및 자산 기획 단계에서 타깃 임차인 설정과 자산 스펙 차별화의 중요한 기준으로 활용될 수 있을 것이다.

Figure 49: 권역별 A급 물류센터 임차인 구성비 (2025)



Source: CBRE Research, January 2026

# 수도권 A급 물류 시장 임대료 추이 및 임차인-임대인 균형 시장으로의 체질 개선 진단

2025년 말 기준, 수도권 A급 물류센터의 평균 상온 명목 임대료는 평당 35,911원으로 전년 대비 2.4% 상승했다. 2023-2024년의 정체기를 지나 공실을 하락과 함께 성장세로 돌아선 것이 특징이다. 특히 신규 공급이 제한적이었던 인천, 평택, 화성 시장과 3만평 이상의 프라임 자산이 시장 전체 임대료 인상을 주도하며 자산 등급 간 가격차가 심화되는 흐름을 보였다.

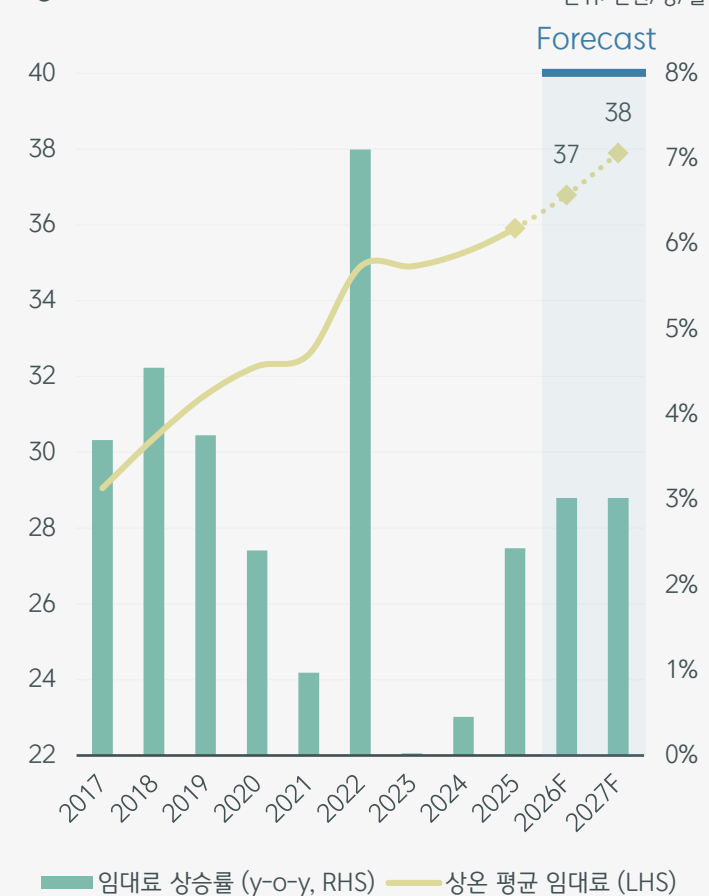
인천은 프라임 자산을 중심으로 임대료 상승이 뚜렷하게 나타났으며, 향후 공급 부재 속에 견조한 수요가 유지됨에 따라 2026년에도 유사한 상승 흐름을 이어갈 것으로 전망된다.

화성의 경우 라스트마일 물류 거점으로서의 3PL 수요를 확보하며 장기 정체되었던 임대료가 명확한 회복 국면에 진입한 것으로 분석된다.

김포 권역은 전통적 강세 지역인 고촌읍을 중심으로 상승세가 지속되었으나, 양촌읍 일대는 일시적인 공실 리스크로 인해 일부 자산의 임대료가 소폭 조정되는 등 지역 내 편차가 발생했다. 하지만 향후 신규 공급 제한과 입지적 강점으로 공실 개선과 임대료 상승이 동반되는 선순환 구조로 돌아설 것으로 예상된다.

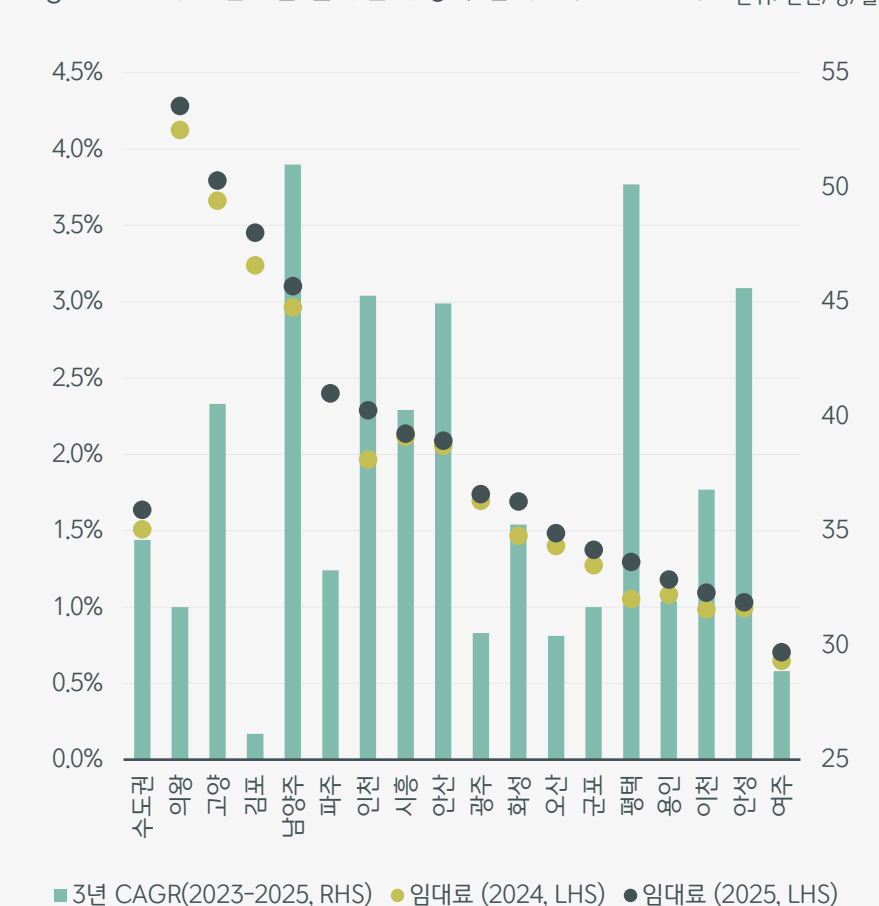
2026년도 상온 물류센터의 임대료 성장세는 견조하게 유지될 것으로 보인다. 특히 수급 불균형 해소에 따른 체질 개선은 렌트프리 기간의 단축으로 이어지며 명목 임대료 이상의 실질 임대료 상승을 견인할 것으로 예상된다. 그간 지속된 임차인 우호적 환경에서 벗어나 향후 임대인-임차인간 협상력이 보다 균형을 맞추는 새로운 시장 질서가 관찰될 것으로 전망한다.

Figure 50: A급 물류센터 상온 임대료 추이 단위: 천원/평/월



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 51: 수도권 A급 물류센터 명목 임대료 (2023-2025) 단위: 천원/평/월



05

# Investment

투자

# 2025년 투자 시장 결산

역대 최대 거래 규모

# 33.8조원

▲ 48.5% (y-o-y)

오피스	물류	호텔	리테일
24.68조원	5.30조원	1.84조원	1.97조원

1천억원 이상 오피스 거래

# 49건

---

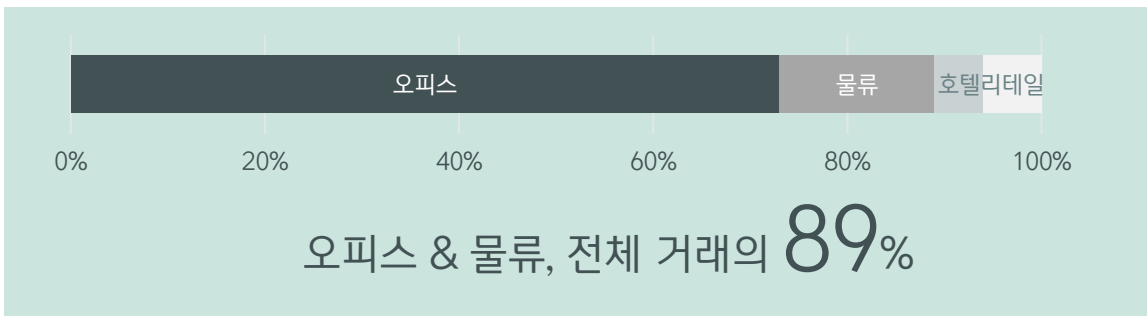
# 22조원

1백억원 이상 물류 거래

# 27건

---

# 4.5조원



수익률, 보험 속 하락 압박

4.2%	5.3%
오피스	물류
▼10bp	▼10bp

(2024년 대비)

통화신용정책방향  
추가 인하 가능성 존재

## 물가+성장률 +금융안정

### 데이터센터

국민성장펀드 계획

# 150조원

▼

민간 인프라금융

# 40조원

운영 중: 47개
공사 중: 16개
계획 중: 19개

### 리빙

10.15대책, 조정대상지역 지정에 따른

1인 가구, 43%

# 종합부동산세

60%, 월세 비중

합산 배제 종료

### 호텔

외래관광객, 역대 최대 규모

약 1700만명

돌파 예상

호텔 질적 변화,

5성급 이상

# 9개

추진

## 상업용 부동산 거래 규모 추이, 역대 최대 실적 달성 후 완만한 조정 예상

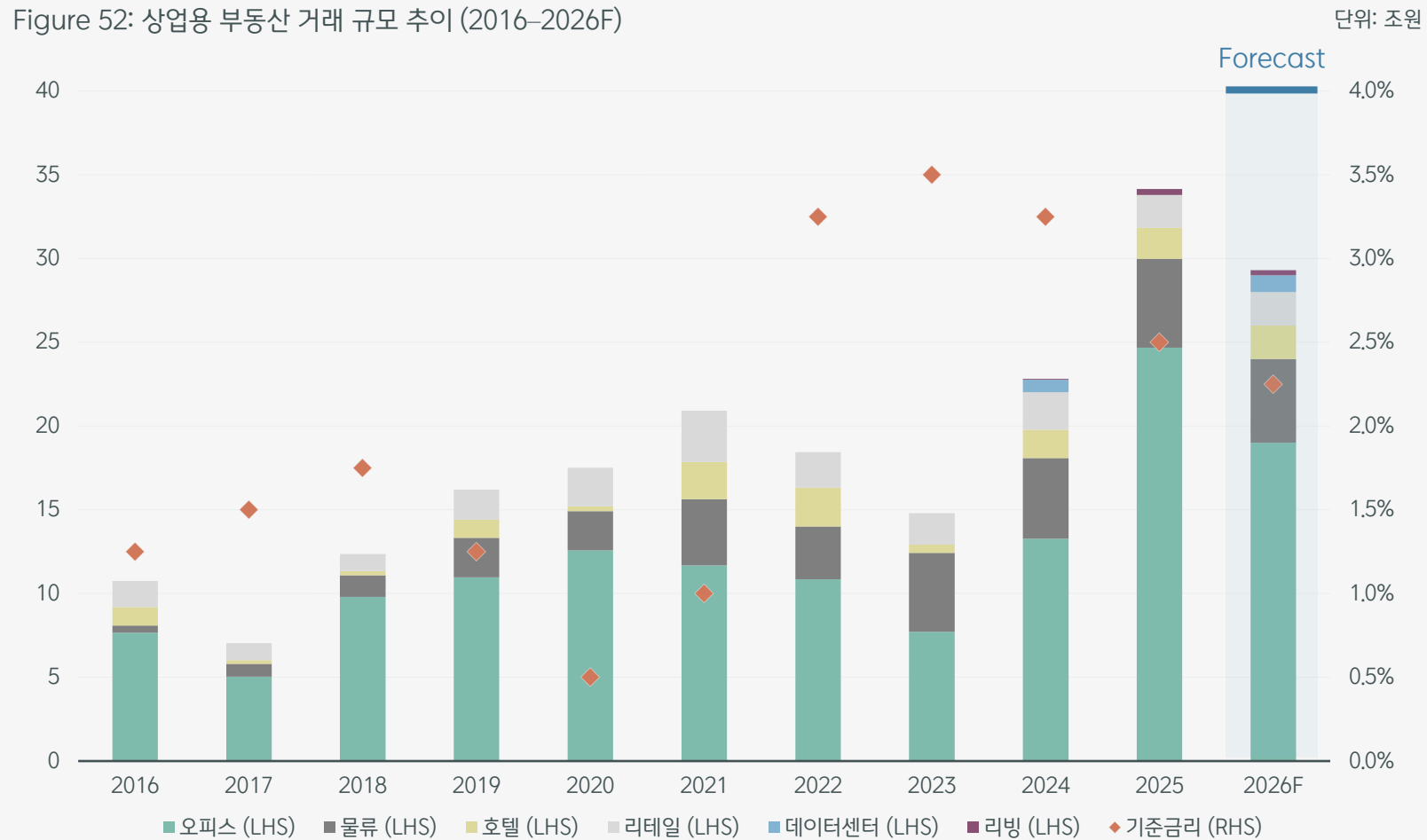
국내 상업용 부동산 시장은 지난 10년간 성장과 조정을 반복해 왔으나, 2024년을 기점으로 고금리 환경을 극복하고 강력한 회복 국면에 진입했다. 2024년 약 23조 원의 거래 규모를 기록한 데 이어, 2025년에는 본격 금리 하락 기대감과 대형 자산 매각에 힘입어 역대 최대 규모인 약 33.8조 원을 달성했다.

섹터별로는 오피스가 2025년 전체 거래의 70% 이상을 점유하며 시장 성장을 주도했다. 물류센터는 이커머스 확장에 기반해 견고한 수요를 유지 중이며, 리테일과 호텔은 연간 2조 원 내외의 안정세를 보이고 있다. 특히 2024년 첫 거래가 관찰된 데이터센터 시장은 2026년 1조 원 이상 규모로 성장하며 새로운 전략적 투자처로 부상할 전망이다.

한편, 금리와 거래량이 반비례하는 통상적 흐름을 벗어나 2024~2025년 고금리 구간에서 서울 상업용 부동산 시장의 투자 활동이 동반 상승했다는 점이 두드러진다. 이는 현재 금리 수준에 대한 우려보다는 향후 하락에 대한 확신이 의사 결정에 더욱 작용하면서 그간 장기 지연된 대규모 자산의 매각, 선매입, 전략적 투자자 매입의 집중이 맞물린 결과로 풀이된다.

다만 이러한 2025년의 기록적인 거래 폭발에 따른 기저효과와 여전히 불투명한 금리 인하 속도를 고려할 때, 2026년 상업용 부동산 시장의 투자 규모는 2025년 대비 약 10~15% 하락하며 완만한 조정 국면에 진입할 것으로 전망된다.

Figure 52: 상업용 부동산 거래 규모 추이 (2016-2026F)



Source: CBRE Research, January 2026

## 오피스 중심의 투자 및 전략적 투자자(SI)의 참여 지속

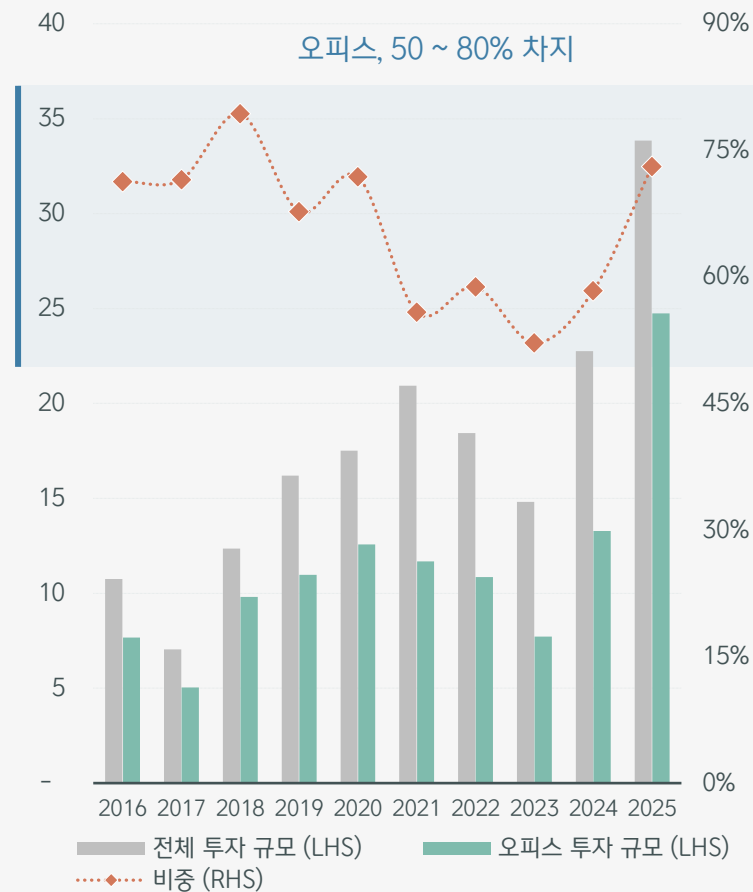
국내 상업용 부동산 시장에서 오피스 섹터는 명실상부한 핵심 동력이다. 지난 10년간 오피스 투자 비중은 전체의 50% 이상을 상회했으며, 특히 작년에는 약 73%의 점유율을 기록하며 시장 거래 볼륨을 실질적으로 견인했다.

2025년 오피스 투자 시장의 두드러진 특징은 전략적 투자자(SI)가 주도하는 대형 딜의 확산이다. CBD와 GBD 등 주요 권역의 A급 자산을 중심으로 SI의 적극적인 매수세가 이어졌으며, 카카오뱅크의 판교테크원타워(1.98조원)를 비롯해 흥국생명, CJ그룹, 현대자동차, 빙셀 등이 참여한 SI 딜 규모는 총 8조원에 달하며 시장의 유동성을 지지했다.

이는 기업들이 사옥 확보 및 실사용 목적의 우량 자산을 선제적으로 선점하려는 움직임이 강화된 결과이며, 고금리 환경 속에서도 오피스 시장의 하방 경직성을 확보하는 결정적 요인이 되었다.

이러한 양상은 글로벌 시장의 전반적인 위축 기조와는 대조되는 국내 시장만의 독보적인 회복탄력성을 방증한다. 다만, 오피스 시장이 폭발적인 성장을 기록한 것과 달리 타 섹터는 상대적으로 보험세에 머물며 자산군 간 투자 활동의 불균형이 심화됐다. 투자자의 관심이 점차 데이터센터, 리빙, 호텔 등으로 확대되고 있음에도 불구하고, 실제 실행 단계에서는 여전히 오피스의 안정성을 대체할 만한 확신이 부족한 것으로 풀이된다.

Figure 53: 오피스 거래 규모 추이 (2016-2025)



Source: CBRE Research, January 2026

Figure 54: 2025년 전략적 투자자 참여 딜

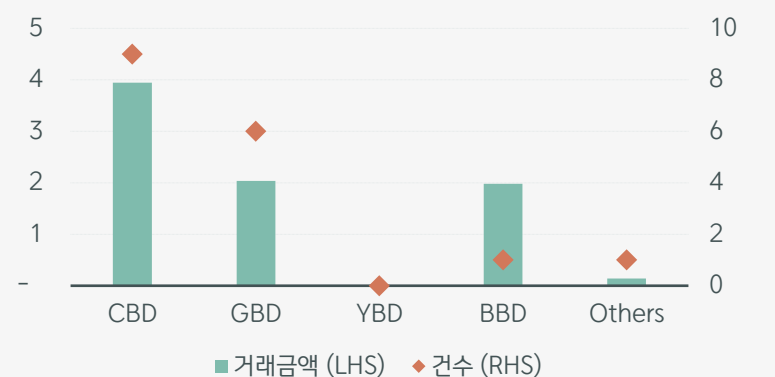
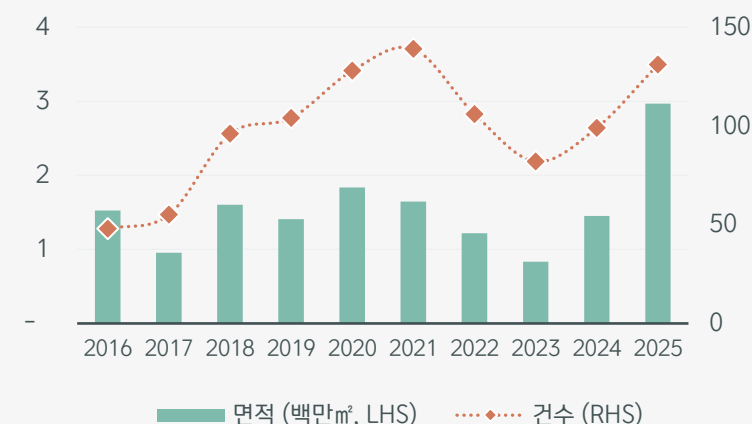


Figure 55: 오피스 거래 건수 및 면적 추이 (2016-2025)



# 물류 투자 시장의 거래 형태 변화 및 외국계 주도 투자 시장 분석

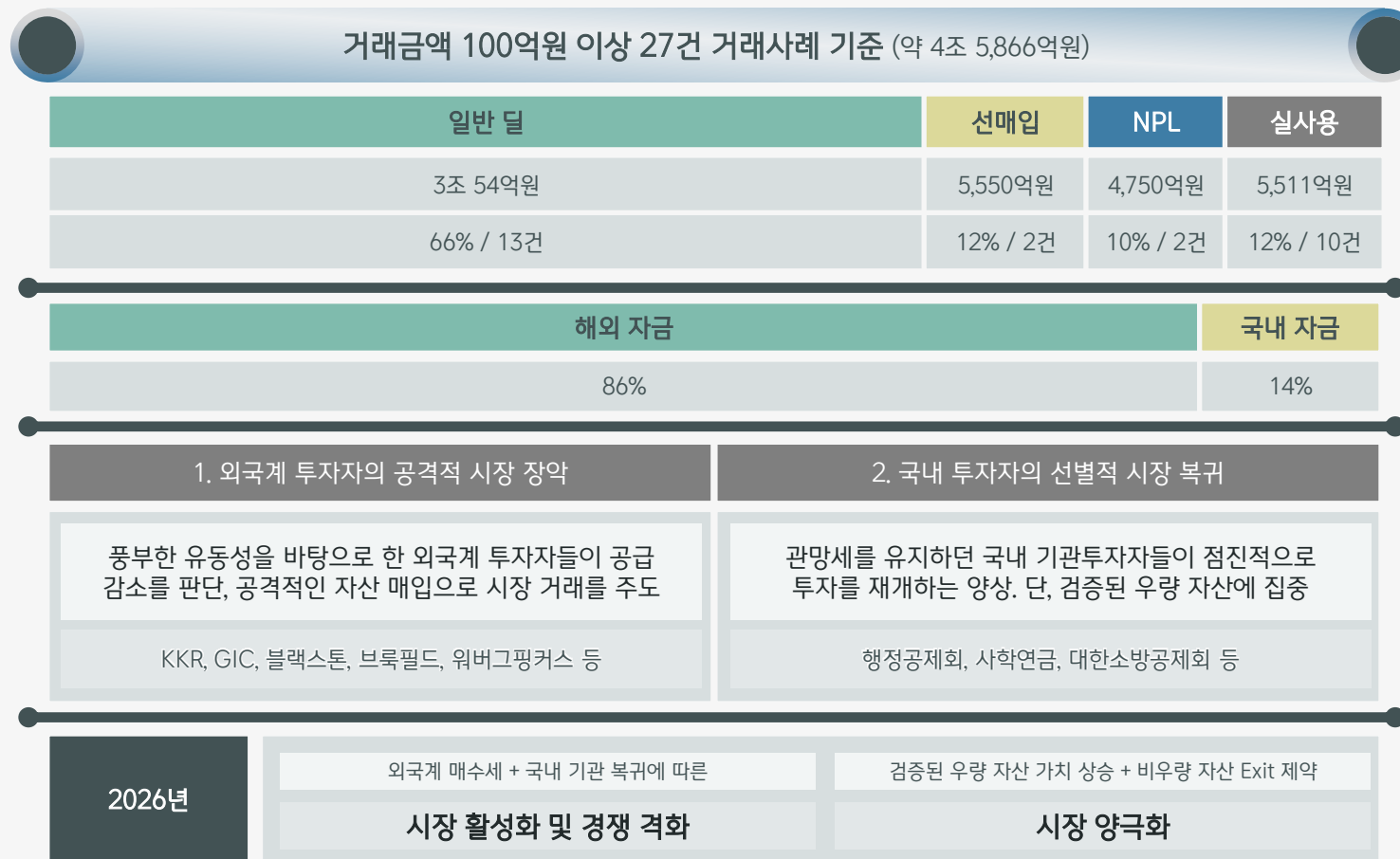
2025년 물류 센터 시장의 거래 규모도 괄목할 만하다. 거래금액 100억 원 이상의 물류센터 거래 현황을 분석한 결과, 총 27건, 약 4조 5,866억원 규모의 거래 중 일반 실물 딜이 전체의 66%를 차지하며 시장을 주도했다.

이는 대규모 공급기에 시장의 주류를 형성했던 선매입 및 NPL 등 특수 거래 비중이 전체의 2/3에 달했던 2024년 대비 현격히 감소했음을 의미한다. 결과적으로 시장의 중심축이 일시적 특수 거래에서 실물 자산 위주의 안정적인 거래 구조로 점차 회귀하고 있는 것으로 분석된다.

자금 출처별로는 해외 자본이 전체 거래액의 86%를 차지하며 공격적인 매수세를 보인 반면, 국내 자금은 500억원 이하 소규모 자산의 실 사용자 매입 위주로 활동이 제한됐다. 이러한 외국계 투자자의 공격적인 시장 진입은 풍부한 유동성을 바탕으로 향후 공급 물량 감소에 따른 수급 불균형과 자산 가치 상승 가능성을 선제적으로 판단한 전략적 행보로 판단된다. 국내 기관 투자자 또한 복귀 움직임을 보이고 있으나, 철저히 검증된 우량 자산에만 집중하는 선별적 양상이 뚜렷하다.

2026년 물류 부동산 시장은 외국계 매수세 유지와 국내 기관의 본격적인 가세로 인해 우량 자산 선점을 위한 경쟁이 한층 격화되며 시장 활성화가 기대된다. 다만 검증된 우량 자산을 중심으로 한 선별적 투자 기조와 거래 기회의 희소성을 고려할 때, 전체 투자 규모의 증가보다는 우량 자산 중심의 질적 경쟁이 가속화되는 한 해가 될 것으로 전망된다.

Figure 56: 2025년 물류 투자 시장 종합 및 2026년 트렌드



Source: CBRE Research, January 2026

## 2026 투자자와 대주의 의향; 수익 다각화와 보수적 안정성의 공존

CBRE가 작년 하반기 실시한 2026년 투자자 및 대주 설문조사 결과에 따르면, 2026년 국내 상업용 부동산 시장은 투자자의 수익 중심 다각화 전략과 대주의 현금흐름 기반 안정성 중시 경향이 대조를 이루며 질적 전환기를 맞을 것으로 보인다.

투자자 측면에서는 과거 오피스 중심의 패러다임에서 벗어나 자산 선호도가 고르게 분산되는 다각화 국면이 뚜렷하다. 물류는 오피스와 대등한 수준의 핵심 자산으로 부상했으며, 아울러 미래 인프라로서의 가치를 인정받은 데이터센터(22%)와 관광객 회복 수혜를 입은 호텔에 대한 관심도 가파르게 상승 중이다. 특히 밸류에드(43%)와 코어 플러스(27%)가 투자 전략의 70%를 차지하며, 적극적인 자산 관리를 통해 수익을 개선하려는 기조가 강화되고 있다.

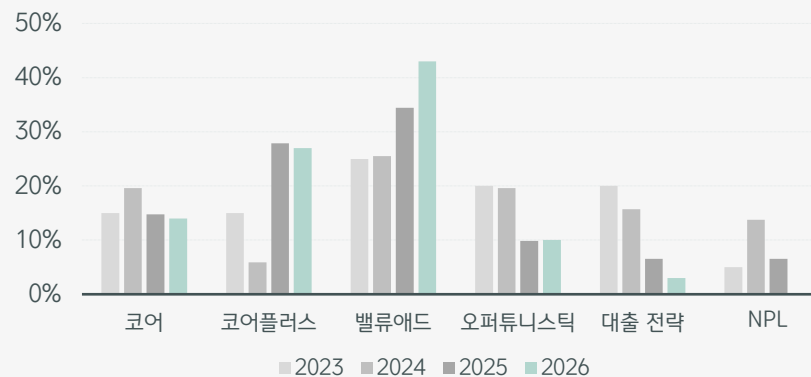
반면, 자금 공급 주체인 대주는 현금흐름이 입증된 코어 자산의 안정성을 조금 더 우선 가치로 두는 모습이다. 대출 취급 선호도에서 전통적 투자 자산인 오피스(75%)가 압도적 1위를 차지했으며, 물류 시장의 선별적인 접근도 확인됐다. 다만, 코리빙과 데이터센터 등 구조적 성장이 예상되는 대체 자산에는 20% 이상의 유의미한 선호도를 보이며 잠재적 자금 투입 가능성을 시사했다.

수익 극대화를 목표로 공격적인 포트폴리오 재편을 꾀하는 투자자와 검증된 자산의 안정성을 고수하는 대주 간 전략차는 자산별 자금 조달 여건차 심화로 이어져, 향후 입지와 임대차 안정성이 확보된 우량 자산 중심의 시장 양극화를 더욱 심화시키는 요인이 될 것으로 전망된다.

Figure 57: 국내 투자자 선호 투자 섹터

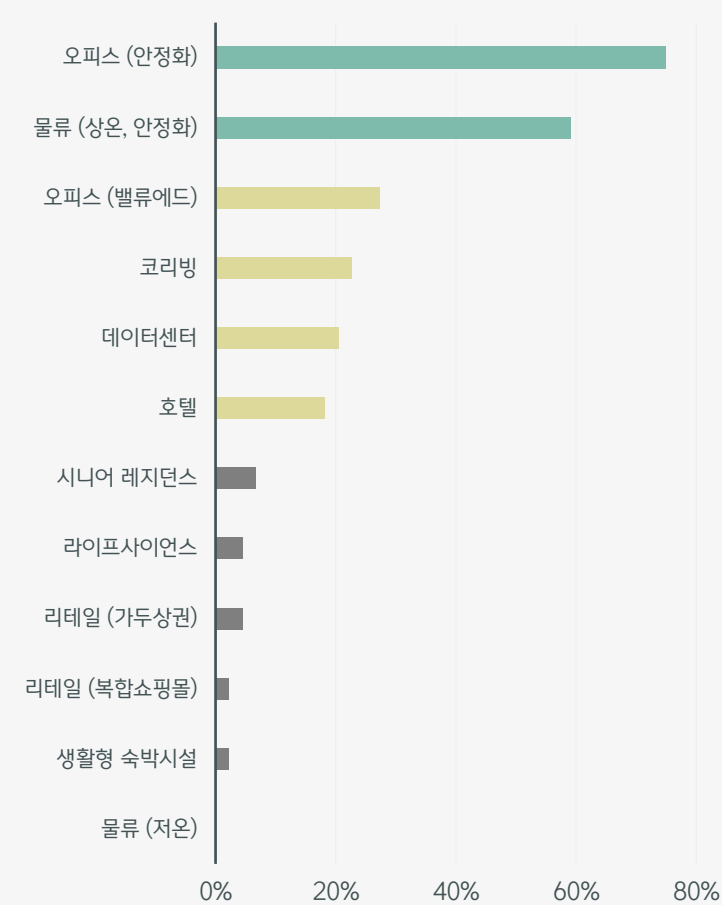


Figure 58: 국내 투자자 선호 투자 전략



Source: CBRE 2026 투자자 및 대주 의향 설문조사

Figure 59: 국내 대주 선호 부동산 대출 자산 유형



# Alternative, 데이터센터, 정책 금융의 마중물 효과와 투자 활성화 예상

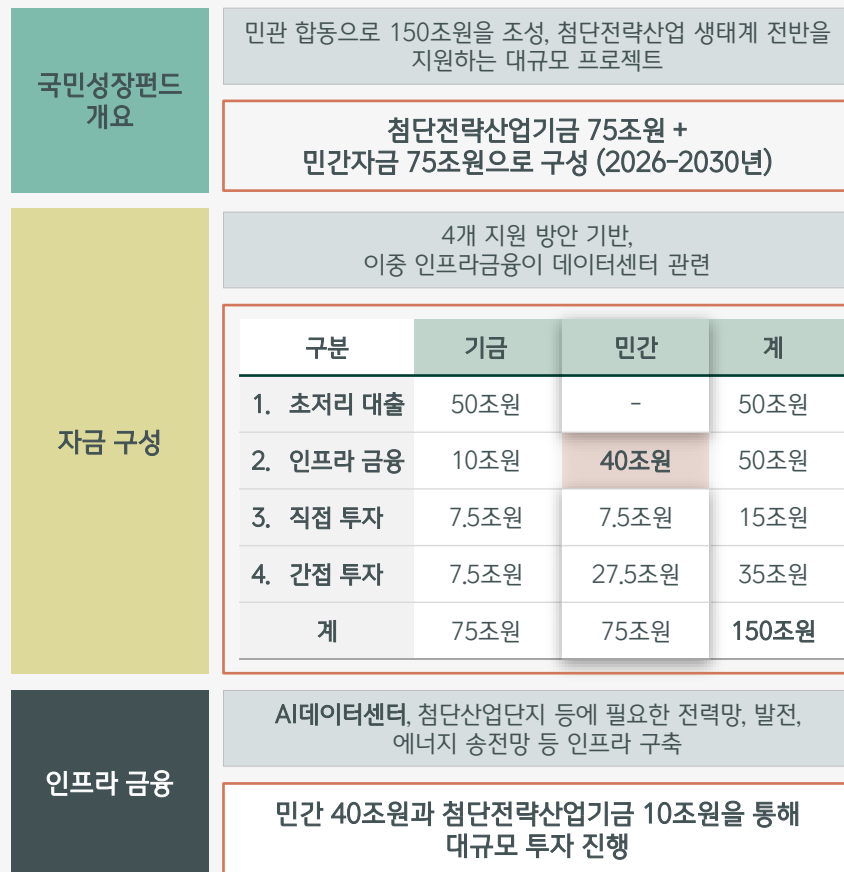
금번 정부는 AI 산업 경쟁력 강화를 위해 150조원 규모의 국민성장펀드를 조성하고, 데이터센터 공급 활성화를 위한 마중물 역할을 본격화하고 있다. 특히 2026년은 해당 펀드의 운용 계획에 따라 핵심 인프라 사업에 대규모 자본이 투입되는 전략적 모멘텀이 될 전망이다.

정책 자금의 선제적 투입은 프로젝트의 공신력을 제고하여 민간 자금 조달을 촉진하는 촉매제로 작용할 것으로 보인다. 특히 민간 자본이 집중된 40조원 규모의 인프라 금융은 정부의 강력한 드라이브와 맞물려 자금 진입 장벽을 낮추는데 기여할 것으로 보인다.

수도권의 경우 2031년까지 방대한 파이프라인이 확보되어 있으나, 전력 제한 및 민원 등으로 실질 공급 속도는 조절되는 양상이다. 동시에 비수도권은 정부의 분산화 정책 아래 지역활성화펀드 및 산업단지환경개선펀드 등 다각적인 정책 금융 하에 개발 동력이 확산되고 있다.

2026년은 정부의 분산화 정책과 국민성장펀드의 지원이 맞물리며 수도권의 내실 있는 성장과 비수도권으로의 개발 동력 확산이 동시에 이루어지는 시기가 될 전망이다. 특히 지자체의 지분 참여 등 공공과 민간이 리스크를 분담하는 고도화된 투자 모델이 확산되면서 데이터센터로의 본격적인 자금 유입이 시작될 것이다. 결과적으로 이러한 입지 다변화와 정책 금융의 결합은 지역 경제 활성화를 견인하는 동시에, 관련 산업계와 금융권 전반에 새로운 성장 기회를 제공할 것으로 판단된다.

Figure 60: 국민성장펀드 개요 및 투자 지원 방안



Source: 한국산업은행, CBRE DCS Solutions, December 2025

Figure 61: 수도권 데이터 센터 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 62: 비수도권 데이터센터 개발사업 지원



# Alternative, 리빙, 서울 가구 구조의 변화에 따른 기회

서울 내 1인 가구 비중이 향후 43%에 육박할 것으로 전망되는 가운데, 극심한 서울 주택 보급률 저하와 아파트 중심 공급은 1인 가구를 위한 양질의 소형 주택 공급 불균형을 점진적으로 심화시키고 있다.

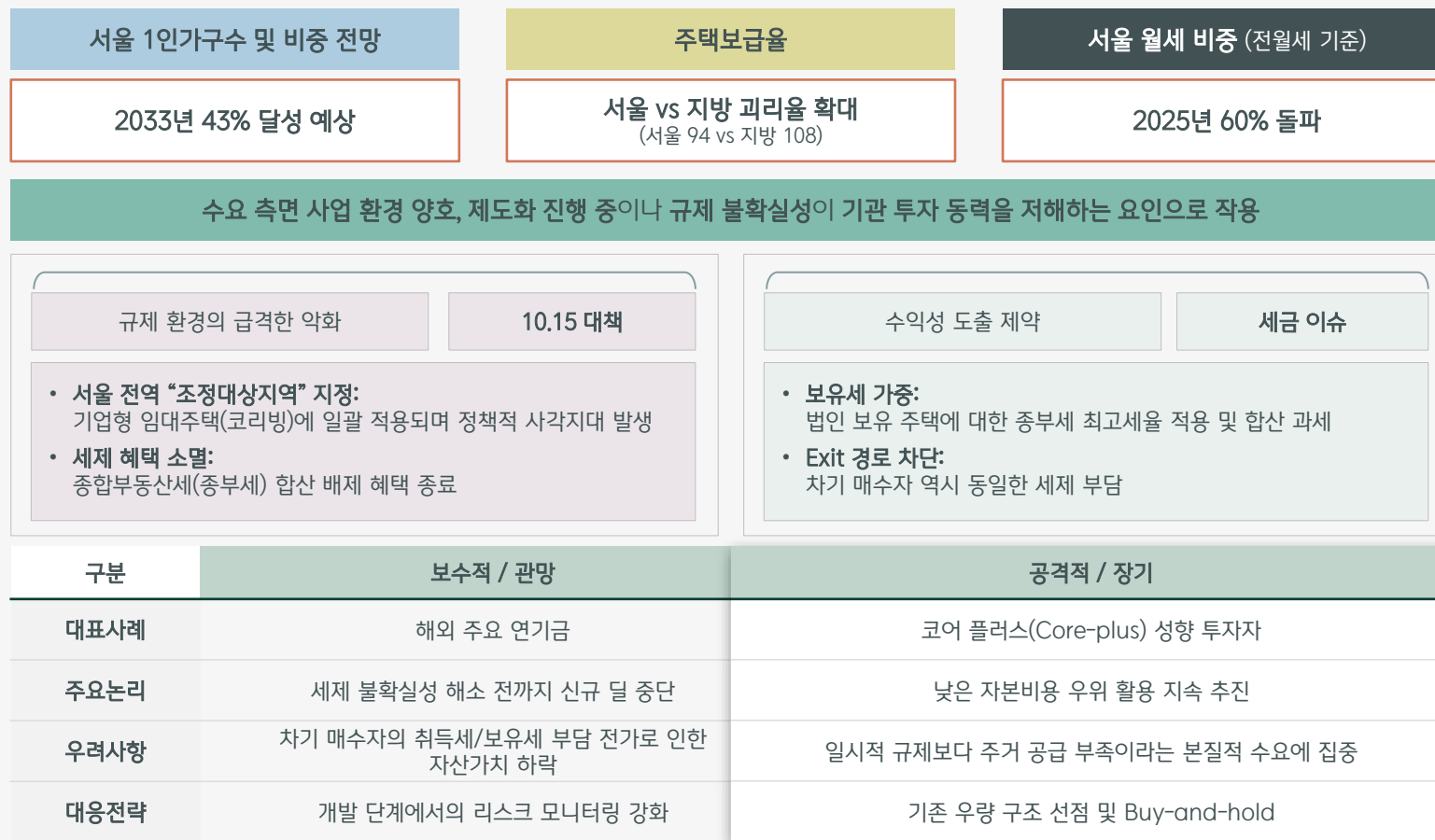
특히 2021년 12월, 50%를 처음 상회 월세 계약 비중은 이후 최근 60% 수준에 도달하며 임대차 시장이 선진국형 수익형 모델로의 재편이 가속화됨에 따라, 리빙 섹터는 기관 투자자 기반의 제도화된 시장으로의 진입을 활발히 시작 중이다.

한편, 이러한 강력한 수요 동인에도 불구하고, 국내에서 ‘주거’는 여전히 전세 기반의 사적, 개인 중심 금융 영역으로 인식되고 있어 기관 투자 관점의 접근은 상당한 난이도가 요구된다.

최근 10.15 부동산 대책 등 서울 전역의 규제 강화는 보유세 부담과 LTV제한을 유발하였으며 이러한 정책적 가변성 및 불확실성으로 해외 연기금 등 일부 보수적 투자자들은 신중론을 견지하며 관망세를 유지하는 추세다. 반면, 코어 플러스 성향의 투자자들은 서울의 만성적 공급 부족이라는 본질적 사업 환경에 집중하며 지금을 우량 자산 선점의 적기로 판단, 장기 보유 전략을 통해 적극적인 투자 행보를 지속하고 있다.

결과적으로 코리빙은 도심 내 주거 공급 확대를 위한 정부 정책 기조의 핵심 대안인 만큼, 현재의 규제 리스크는 점진적으로 완화될 수 있을 것으로 보인다. 앞서 확인된 투자자 및 대주의 높은 선호도를 바탕으로, 2026년 리빙 섹터는 운영 시스템 고도화와 함께 시장 전반의 성장을 견인할 것으로 전망된다.

Figure 63: 리빙 수요 동인과 정책적 변화에 따른 투자자 동향



Source: 국가데이터처, 서울열린데이터광장, 서울부동산정보광장, December 2025

# Alternative, 호텔, 방한 외래 관광객 증가에 따른 시장의 활성화 및 성장 모멘텀 확보

엔데믹 이후 방한 관광객의 가파른 증가세와 고환율에 따른 가격 경쟁력 확보는 서울 호텔 실적 회복의 핵심 동력이 되고 있다. K-컬처 확산으로 개별 관광 수요가 급증하고 3성급 이상 호텔이 4만 객실을 돌파하는 등 외연적 성장이 지속되고 있다.

2025년 호텔 투자 시장은 이러한 실적 개선과 운영 구조 변화에 힘입어 수도권을 중심으로 약 2조 원 규모, 3,138객실의 거래가 체결되며 뚜렷한 반등세를 기록했다. 지방 자산의 매각 난항으로 수도권 풀림 현상이 심화된 가운데, 2026년 이후 글로벌 럭셔리 브랜드의 도입이 줄지어 가시화되며 고부가가치 중심의 질적 전환기에 진입할 것으로 분석된다.

한편, 투자 시장에서도 운영 구조의 선호도에 대한 유의미한 변화가 감지됐다. 과거에는 리스크 헤지가 용이한 마스터리스 방식이 선호되었으나, 최근에는 객단가(ADR) 조정을 통해 인플레이션 리스크를 방어하고 운영 수익의 업사이드를 직접 향유할 수 있는 위탁운영 방식에 대한 선호도가 확대되는 추세다. 이는 적극적인 운영 참여를 통해 자산 가치를 제고하려는 투자자의 전략적 판단이 반영된 결과로 분석된다.

2026년은 재무 구조 개선을 위한 대기업들의 우량 자산 유동화가 지속되면서 3-4성급 호텔을 중심으로 활발한 손바뀜이 일어날 전망이다. 기업의 자산 효율화 전략과 기관 투자자의 포트폴리오 다변화 수요가 맞물리며, 호텔 실물 거래는 2026년 상업용 부동산 시장의 주요 전략적 축으로 더욱 확고히 자리 잡을 것으로 판단된다.

Figure 64: 서울 호텔 시장의 현주소: 공급 현황, 거래 사례 및 미래 전망

<b>서울 소재 3성급 이상 호텔수 및 객실수</b>	<b>2025년 호텔 거래 사례</b>	<b>서울 5성급 이상 호텔 개관 예정 건수</b>
163개 / 40,151객실 (2024년 기준)	9건 / 약 2조원 (3,138객실)	9건 (2026-2032)

Figure 65: 마스터리스 vs 위탁운영 비교

구분	마스터리스	위탁운영
수익 구조	고정 임대료 수취	실적 기반 수익 창출
시장 민감도	낮음 (시장 방어적 전략)	높음 (시장 탄력적 전략)
객단가 상승 효과	운영사 귀속	투자자 귀속
자산 가치 평가	임대료 기반 평가	영업이익 성장성 반영
투자 적합 시기	시장 침체기 (불확실성이 높을 때)	시장 상승기 (회복 시점)
비고	방어 투자 성격	가치 투자 성격

Figure 66: 2026년 주요 호텔 딜 파이프라인

호텔명	객실수	등급	운영형태
페어필드바이메리어트서울	556	4	위탁운영
VOCO 서울 명동	576	4	위탁운영
나인트리 파르나스 동대문	219	3	마스터리스
신라스테이 서대문	319	3	마스터리스
스카이파크 센트럴 서울 판교	206	3	마스터리스
GLAD호텔	1,114	-	-

Source: CBRE Research, December 2025

# A급 오피스 및 물류 수익률(Cap.Rate) 예상

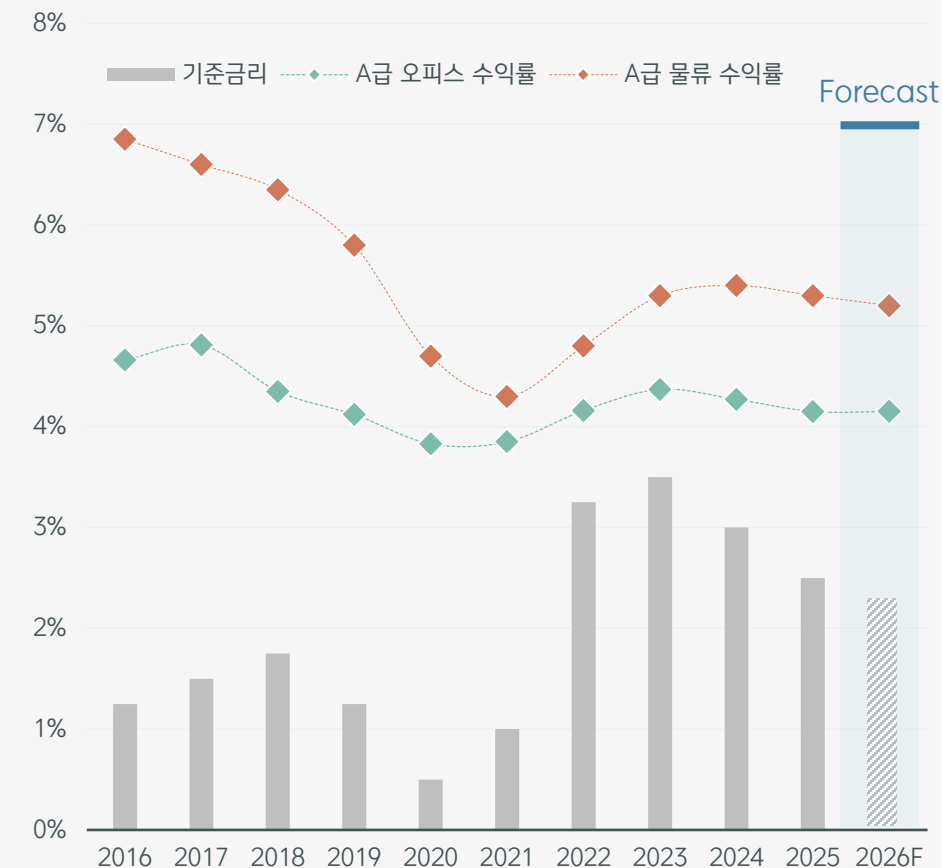
2026년 한국은행의 통화신용정책은 완화적 기조를 유지하되, 가계부채와 주택가격 변동성 등 금융 안정 리스크를 고려하여 시장의 기대보다 점진적인 인하 속도를 보일 것으로 전망된다.

이러한 정책적 불확실성과 점진적 금리 인하 기조는 2026년 A급 오피스 및 물류 자산의 수익률을 포함해 국면에 머물게 할 것으로 예상된다. 특히 조달 금리 하락 폭이 자산 수익률에 즉각 반영되지 않는 디커플링 현상이 부분적으로 지속됨에 따라, 투자자는 단순한 금리 인하 수혜보다는 임대료 상승 등 자산의 펀더멘털 개선을 통한 수익성 확보에 주력해야 할 시점이다. 동시에 이는 시장에 스프레드 축소를 감내하면서까지 우량 자산을 선점하려는 강한 매수 수요가 존재했음을 시사한다.

CBRE 리서치 수익률 집계 추이와 사내 전문가 분석을 종합해 보면, 최근 전 섹터의 수익률 인식 추이가 하향 전환되며 자산 가치 상승이 관찰되고 있다. 오피스는 금리 변동에도 수익률 조정폭이 가장 제한적이며 최저 수준을 견고하게 유지 중이다. 물류와 호텔은 오피스 대비 높은 수익률을 형성하고 있으나, 리스크 인식 완화로 수익률 상한선이 낮아지며 자산 가치 재평가가 활발히 진행되고 있다. 데이터센터 또한 5% 중반대에 거래를 완료하며 안정적인 투자처로 입지를 굳혔다.

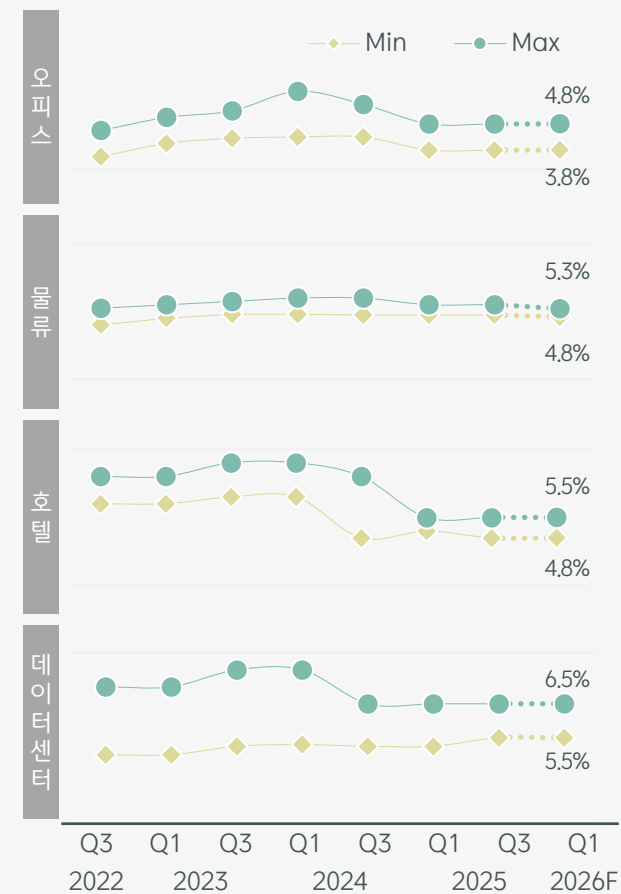
2025년의 금리 인하가 수익률 하락을 견인했다면, 2026년은 통화정책의 보수적 운영과 맞물려 단기적으로 전 섹터에서 포함세가 우세할 것으로 예상된다. 이에 따라 시장은 급격한 가격 변동보다는 우량 자산을 중심으로 한 선별적 투자와 수익 구조 고도화에 집중하는 국면에 진입할 전망이다.

Figure 67: A급 오피스 및 물류 수익률 추이



Source: CBRE Research, December 2025

Figure 68: 주요 섹터별 수익률 추이



# 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

### **Joonho Park**

Senior Director, Institutional Transactions, Korea  
joonho.park@cbre.com

### **Jihyun Lee**

Senior Director, Industrial & Logistics, Korea  
ji-hyun.lee@cbre.com

### **Andy Kim**

Senior Director, Data Center Solutions, Korea  
andy.kim@cbre.com

## Office Leasing

### **Robert Wilkinson**

Head of Office Leasing, Korea  
robert.wilkinson@cbre.com

### **Victoria Choi**

Executive Director, Office Occupier Leasing, Korea  
victoria.choi@cbre.com

### **Hyunjune Lim**

Senior Director, Office Investor Leasing, Korea  
hj.lim@cbre.com

## Retail

### **Ryan Kim**

Head of Retail, Korea  
ryan.kim@cbre.com