

2분기 신규 공급을 앞두고 오피스 임차 시장 관망세 지속; 기저효과 및 금리 기조 전환으로 투자 거래 감소

▼ 0.3% Q-O-Q
Q4 2025 GDP

▲ 0.86% Q-O-Q
Q1 2026 CPI INFLATION

▶ 71
Q1 2026 BSI

▲ 2.77%
Q1 2026 3M KORIBOR

▲ 4.3% Y-O-Y
2025 FDI

▼ 107
Q1 2026 CCSI

Note: 화살표는 각 지표의 비교 기준 대비 변화를 의미함

HOT Topics

- 2분기 도심권역 대규모 신규 공급(G1서울, 르네스퀘어) 준공이 예정된 가운데, 임대차 계약 체결 현황이 향후 시장 방향성의 핵심 변수로 부상하고 있다.
- 로에베 퍼퓸, UVU 등 글로벌 브랜드가 세계 최초 플래그십을 성수동에 선보이는 한편, 아미, 온 등 프리미엄 브랜드의 한남 출점이 이어지며 서울이 글로벌 브랜드의 아시아 첫 거점으로 주목받고 있다.
- 쿠팡·BGF리테일 등 이커머스·유통 대기업이 대형 거점을 확장하며, 공급 감소 국면과 맞물려 우량 자산의 선점 경쟁이 본격화되고 있다.
- 역대 최대 투자 규모를 기록한 2025년 이후 첫 조정 국면 진입과 함께, 분기 후반 불거진 지정학적 리스크가 금리 환경 변화와 맞물리며 투자 심리의 새로운 변수로 부상하고 있다.

오피스

서울 3대 업무 권역 A급 오피스 시장의 평균 공실률이 2.8%로 하락하며 수급 안정세를 이어갔으나, 신규 임대차 규모는 전 분기 및 전년 동기 대비 감소하며 임차인의 관망세가 지속됐다. 여의도는 금분기 가장 큰 폭의 개선을 보인 반면, 도심은 2분기 신규 공급에 따른 공실률 상승 압력이 예상된다.

리테일

외국인 방한객 증가와 원화 약세가 맞물리며 서울 주요 가두상권의 공실률이 5~6%p 하락하고 임대료 상승세가 이어졌다. 한편 북촌·서촌에서는 임대료 상승 리스크를 방어하고자 브랜드들이 건물을 직접 매입해 장기 거점을 확보하려는 움직임이 관찰된다.

물류

2026년 예정 공급량이 10년 내 최저 수준으로 예상되는 가운데, 공실률은 2024년 정점 이후 하락세를 지속하며 상온 공실률은 10% 미만으로 진입했다. 3PL·이커머스가 신규 임차의 65%를 점유하며 수요를 견인하고 있어 우량 자산을 중심으로 임차 경쟁 심화 및 임대료 상승 압력이 가시화될 전망이다.

투자

전체 투자 규모는 전년 동기 대비 17% 감소했으나 전략적 투자자 주도의 오피스 매수세와 우량 물류 자산 중심의 선별적 거래는 지속됐다. 투자 의향 사상 최고치를 감안할 때, 불확실성 해소 시 대기 수요의 빠른 회복이 기대된다.

오피스

2026년 1분기 서울 3대 업무 권역 A급 오피스 시장의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.8%를 기록했다. 신규 공급이 부재한 가운데 3개 권역 모두에서 공실 해소가 관찰되었으며, 순흡수면적은 43,991㎡를 기록했다. 신규 임대차 규모는 63,336㎡로, 전 분기(99,018㎡) 및 전년 동기(93,756㎡) 대비 감소세를 나타냈다. 전반적인 임대차 결정이 보다 신중한 관망세를 띠는 가운데, 도심권역을 중심으로 2분기 신규 공급 자산(G1서울, 르네스퀘어)의 준공이 예정되어 있어 임대차 계약 체결 현황에 따라 도심권역의 공실률은 2분기 중 상승 압력에 노출될 것으로 전망된다.

명목 임대료는 ㎡당 40,941원으로 전 분기 대비 0.4% 상승하며 우상향 흐름을 유지했으나, 상승폭은 과거 대비 크게 둔화되며 사실상 보합 수준에 그쳤다. 평균 무상임대 기간은 추가적인 증가 없이 자산별 제한적인 변동이 관찰되는 가운데, 실질임대료는 38,487원/㎡로 집계되며 전년 동기 대비 5.5% 상승했다.

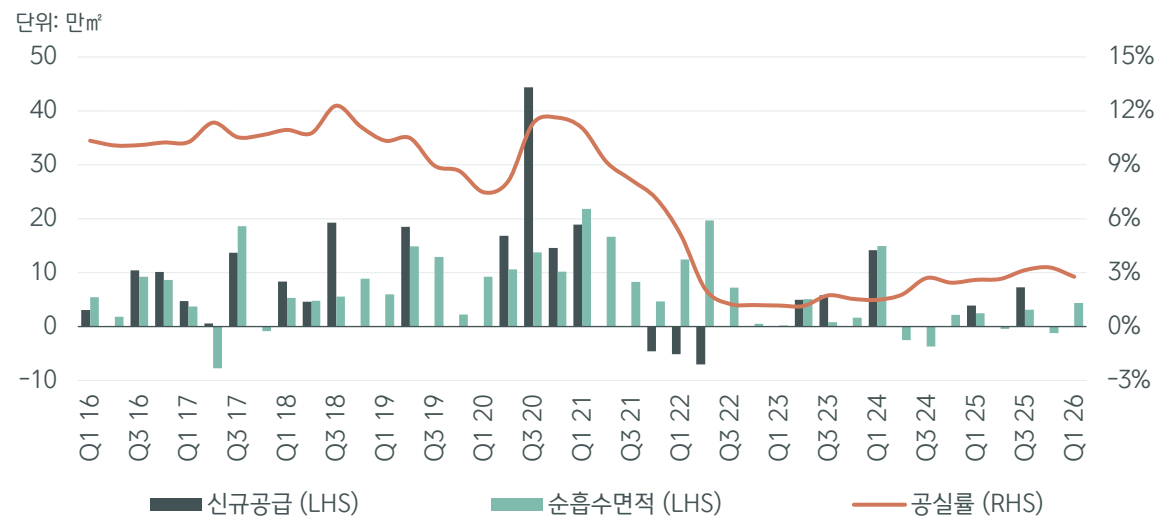
도심권역의 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 하락한 3.7%를 기록했다. 준공 후 안정화 단계에 진입한 타워107을 비롯해 그랑서울, 센터원 등 프라임 오피스의 잔여 공실 해소가 주요 요인으로 파악된다. 2분기 신규 공급을 앞두고 임차인의 사전 검토 및 협상 활동이 점차 구체화되는 양상이며, 이러한 움직임이 도심권역 임대차 활동의 점진적인 회복을 견인할 것으로 기대된다.

강남권역의 공실률은 2.0%로, 3대 업무 권역 중 가장 낮은 수준을 유지했다. 더피나클역삼2에 추가 임차 면적을 확보한 토스뱅크를 비롯해 금융·IT 기업의 확장세가 이어지는 가운데, 파르나스타워, 빙썸파이낸스타워 등에서도 IT 및 제조기업의 임차 활동이 관찰됐다. 특히 K-콘텐츠의 영향력 확대에 따른 코스메틱 기업의 수요가 지속적으로 유입되고 있다. 기존 금융·IT·제조업 수요에 더해 임차 수요의 다변화가 진행됨에 따라, 중기적으로 강남권역은 보다 안정적인 수요 기반을 확보할 것으로 전망된다.

여의도권역의 공실률은 전 분기 대비 1.2%p 감소하며 3대 권역 중 가장 큰 폭의 개선을 나타냈다. IFC 및 FKI타워를 중심으로 금융 및 전문서비스 임차인의 활발한 임대차 활동이 확인됐으며, 원센티널 등의 추가 공실 해소가 이를 뒷받침했다. 향후 2027년까지 신규 임대형 자산의 공급이 부재한 가운데, 여의도권역은 당분간 안정적인 공실률을 유지할 전망이다. 다만 일부 프라임 자산을 중심으로 주요 임차인의 이전 가능성이 거론되고 있어 단기적인 공실 여건의 불확실성도 공존한다. 중장기적으로는 2028년 이후 메리츠화재 여의도사옥 및 키움증권 사옥 재개발 등 신규 공급이 가시화될 경우 수급 여건 변화에 대한 지속적인 모니터링이 요구된다.

신흥 업무지구로 자리매김한 마곡권역은 원그로브를 중심으로 금융, 항공, 헬스케어 등 다양한 업종의 임차인을 유치하며 복합 업무지구로서의 입지를 확립해 가고 있다. 금번 분기에는 도심권역 삼일빌딩을 떠난 SK렌터카가 원그로브로 이전하며, 기존 항공 운송업에 이어 운송 산업군의 집적지로서의 성격을 더욱 공고히 했다. 한편, 테크기업의 밀집화가 가속화되고 있는 성수권역에서는 무신사S1에 Deepdive, Mobirix 등 IT기업이 입주하며 권역 특성을 강화하고 있다.

FIGURE 1: 서울 A급 오피스 수요 및 공급 동향



Source: CBRE Research, Q1 2026

TABLE 1: 서울 A급 오피스 권역별 동향

구분	서울	도심권역	강남권역	여의도권역
공실률 (%)	2.8	3.7	2.0	2.1
순흡수면적 (㎡)	43,991	15,446	4,549	23,996
전분기 대비 (%p)	-0.5	-0.4	-0.2	-1.2
전년 대비 (%p)	+0.2	+1.0	-0.1	-1.0
실질임대료 (원/㎡/월)	38,487	37,903	44,220	33,530
전분기 대비 (%)	+0.5	+0.3	+0.9	+0.2
전년 대비 (%)	+5.5	+5.5	+7.6	+3.0

Source: CBRE Research, Q1 2026

리테일

2026년 2월 누적 소매판매액은 백화점(14%)과 온라인(6%) 중심의 성장세를 보였으나, 대형마트(-4%)는 부진을 지속하며 업태별 온도차가 관찰됐다. 특히 외국인 관광객 급증이 백화점 매출을 견인했고, 온라인쇼핑몰 거래액은 23조 원으로 2월 기준 역대 최대치를 경신했다. 3월 소비자물가는 지정학적 불안과 금융 변동성에도 2.2%가 상승하며 안정적인 수준을 유지했으나, 소비자심리지수 (CCSI)는 전월 대비 5포인트 하락한 107을 기록했다. 이는 2024년 말 비상계엄 이후 최대 낙폭으로, 내수 소비심리의 회복세에 제동이 걸리는 양상이다.

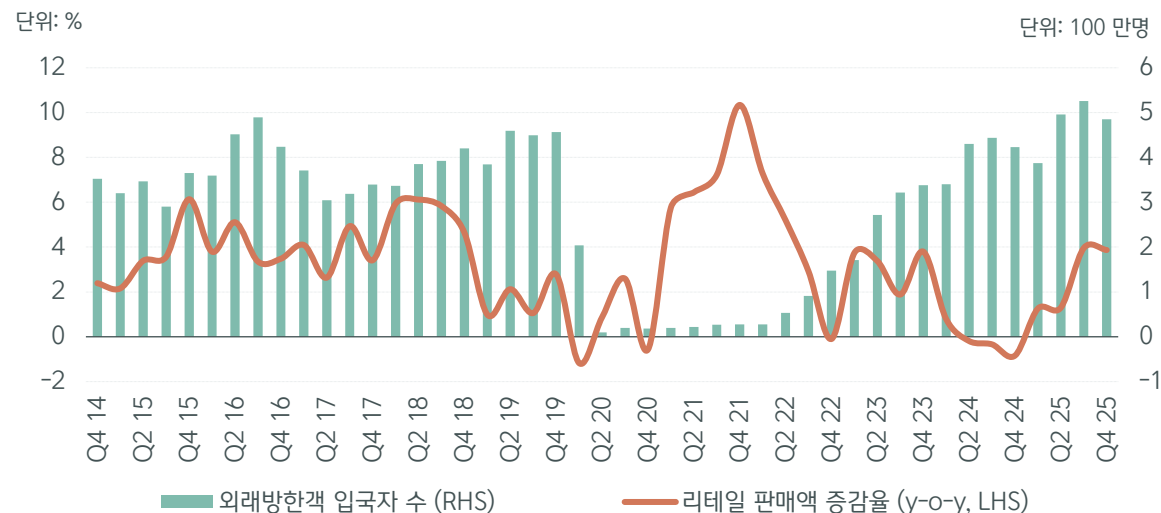
외국인 관광 수요와 더불어 지속되는 원화 약세에 따른 실질 구매력 증대가 서울 리테일 시장의 성장을 견고히 지지하고 있다. 올 2월 누적 방한객은 전년 대비 20% 증가한 270만 명을 기록했으며, 특히 춘절 연휴와 환율 효과가 맞물린 중국인 관광객(92만 명)을 필두로 일본(46만 명), 대만(35만 명) 등 고른 수요가 명동과 성수 등 주요 상권의 매출 확대를 주도했다. 이러한 우호적인 소비 환경에 힘입어 서울 가두상권 지표도 개선세가 뚜렷하여, 전년 대비 성수(+10%)와 강남(+9%)의 임대료가 가파르게 상승했다. 공실을 또한 강남(6%)과 명동(7%)을 중심으로 전년 대비 5~6%p가량 하락하며 핵심 상권의 견고한 회복세를 입증했다.

성수와 서울숲 일대는 글로벌 브랜드가 한국 시장 진출 시 가장 먼저 고려하는 테스트 베드로서의 위상을 공고히 하고 있다. 최근 ABC마트가 그랜드 스테이지 플래그십 성수를 신규 오픈한 데 이어, 영국 러닝웨어 UVU와 로에베 퍼퓸이 세계 최초의 플래그십 스토어를 성수동에 선보인 것이 대표적이다. 다만, 가파른 임대료 및 권리금 상승으로 진입 장벽이 높아짐에 따라 출점 수요가 연무장길을 넘어 서울숲 방면으로 점차 확산되는 양상이다. 특히, 대형 플랫폼사 무신사가 주도하는 권역 재생 프로젝트를 통해 프레이트, 룩캐스트 등 개성 있는 유망 패션 브랜드들이 속속 집결하고 있으며, 이러한 흐름은 상권의 물리적 경계를 넓히는 동시에, 기존 주거지 기반의 골목을 상업 중심지로 재편하는 동력이 되고 있다.

명동은 외국인 관광객의 폭발적인 수요에 대응하기 위해 매장의 대형화 및 전문화에 집중하고 있다. 올리브영이 외국인 특화 매장인 950평 규모의 센트럴 명동 타운을 오픈하며 K-뷰티의 거점을 마련했고, 무신사와 코오롱스포츠 역시 각각 4개 층과 2개 층 규모의 직영 매장을 통해 브랜드 입지를 강화했다. 한남에서는 아미(AMI)가 전 세계 매장 중 최대 규모인 128평 매장을 오픈한 데 이어, 스위스 프리미엄 러닝웨어 브랜드 온(On)도 플래그십 스토어를 열며 한남의 프리미엄 패션·라이프스타일 상권으로서의 흐름을 이어갔다.

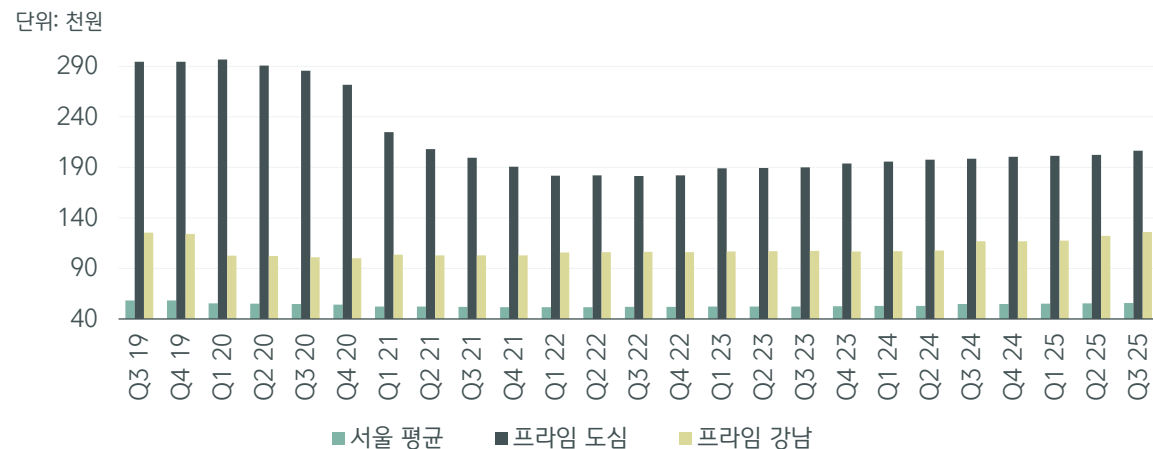
이 밖에, 북촌과 서촌 등 전통 상권에서는 다른 가두상권 대비 낮은 진입 비용을 활용해 임대 대신 건물을 직접 매입하여 장기적인 거점을 확보하려는 브랜드들의 움직임이 관찰된다. 이는 임대료 상승 리스크를 방어하고 브랜드 고유의 정체성을 자산에 녹여내려는 전략적 선택으로 보이며, 향후 안정적 운영을 위한 리테일러의 자산 매입 수요는 점차 증가할 것으로 예상된다.

FIGURE 2: 리테일 판매액 증감률 및 외래방한객 입국자 수



Source: CBRE Research, Q1 2026

FIGURE 3: 리테일 임대료



Source: CBRE Research, Q1 2026
Note: 중대형 상가 기준

물류

서울 수도권 A급 물류센터 시장이 본격적인 공급 감소 국면에 접어든 가운데, 2026년 연간 예정 공급량은 지난 10년 내 최저 규모이자 2025년 전체 순흡수면적의 약 32% 수준에 불과한 672,780㎡로 집계될 전망이다. 금번 분기에는 와이드크릭이 개발한 상온 위주 대형 복합 물류센터인 양주 원베이스 물류센터(173,943㎡)가 공급됐다. 양주 권역 내 첫 프라임 자산 공급을 통해 해당 권역의 시장 규모가 확대됐으나, 현재까지 체결 완료된 임차 사례는 확인되지 않아 전체 공실 상태인 것으로 파악된다.

한편, 금년도 공급 예정인 주요 자산들의 인허가 취득 시기는 2021~2022년에 집중되어 있는 것으로 확인된다. 이는 해당 시기 이후 본격화된 공급 과잉에 따른 리스크 증대와 함께, 러·우전쟁 리스크로 촉발된 공사비 상승, 기준금리 인상 기조 등 대외 환경의 복합적 악화가 맞물리면서 인허가에서 준공까지의 소요 기간이 과거 대비 장기화된 데 따른 것으로 파악된다. 비록 일부 자산의 개발 재개 움직임이 관찰되고 있으나, 금리 향방에 대한 불확실성으로 신규 물량의 가시성은 여전히 제한적이다.

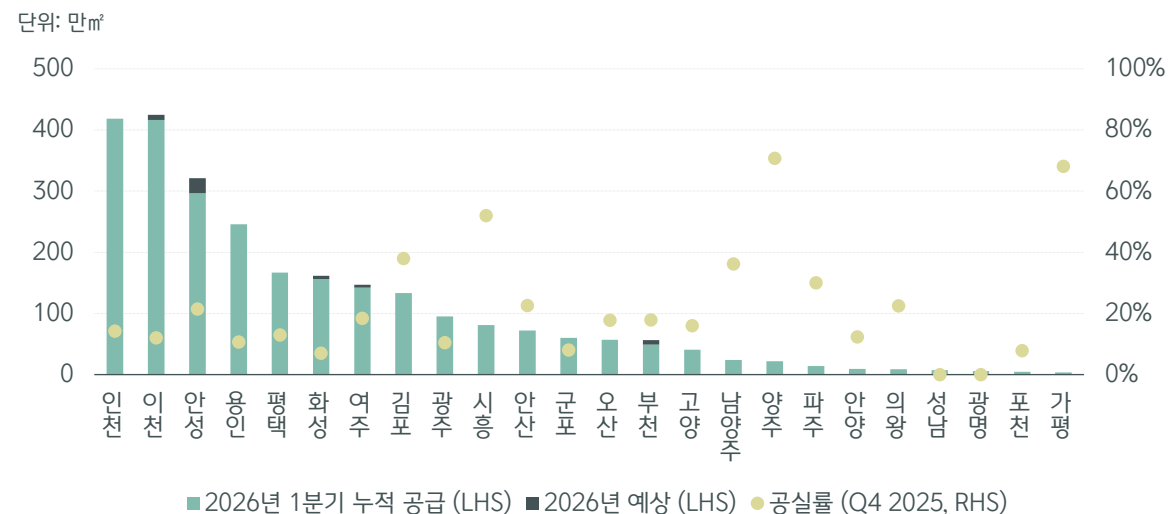
금번 분기 임대차 거래 규모는 156,962㎡로 집계되었으며, 3PL 및 이커머스가 전체 신규 임차의 약 65%를 점유하며 핵심 수요 동인으로서의 입지를 공고히 했다. 인천 내 BGF리테일의 1만 평 이상 상·저온 면적 확장과 시흥 및 화성 내 쿠팡의 신규 거점 확보는 수도권 전역의 견조한 수요 흐름을 뒷받침한 가운데, 특히 쿠팡은 화성에서 6,000평 이상의 대형 단일 층 면적을 확보하며 네트워크 확장 기조를 지속하고 있다. 비록 양주 신규 자산을 포함한 올해 공급 예정 자산의 선임차 활동은 아직 초기 단계에 머물러 있으나, 역대 최저 수준의 공급 물량에 힘입어 시장 전반의 수급 균형 회복에는 한층 가팔라질 것으로 기대된다.

3PL 및 F&B사를 중심으로 발생한 저온 신규 임차 사례는 금번 1분기 전체의 약 25%를 차지하며, 규모 면에서 점진적이지만 여전히 견조한 양(+)의 수요가 지속되고 있음이 확인됐다. 이러한 사례는 대부분 고양, 김포, 인천 등 서부권 소재 자산에 집중되었는데, 이는 해당 권역이 수도권 주요 소비지와 근접성 및 콜드체인 인프라 측면에서 기업들의 다거점 전략에 부합하는 입지적 이점을 갖추고 있기 때문인 것으로 보인다.

수도권 A급 물류센터 공실률은 2024년 하반기 23%로 정점을 기록한 이후, 2025년 상반기 20%, 하반기 17%를 기록하며 점진적인 하락세를 이어가고 있다. 특히, 올해 상온 센터의 공실은 10% 미만에 진입하며 추가적인 공실 해소 흐름이 이어지는 가운데, 임차인들의 중단기적 확장 의지가 구체화됨에 따라 우량 자산을 중심으로 임차 경쟁이 심화되고 임대료 상승 압력 또한 점차 가시화될 것으로 판단된다.

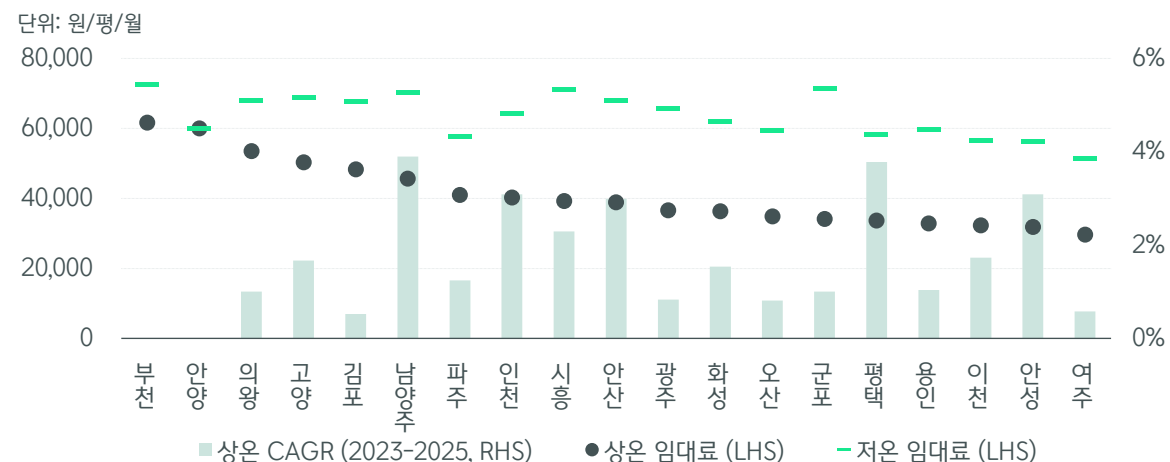
한편, 지정학적 불확실성이 국내 물류센터 임대차 및 투자 시장에 미치는 직접적인 영향은 현재까지 제한적인 수준으로 파악된다. 다만, 거시적 관점에서 유가 상승과 원화 약세가 장기화될 경우 물류비용 증가 및 인플레이션 압력이 임차인의 수익 구조에 부담으로 작용하여 향후 신규 임차 수요나 면적 확장 전략에 간접적인 영향을 미칠 가능성이 존재할 것으로 예상된다.

FIGURE 4: 수도권 A급 물류 공급량 및 공실률



Source: CBRE Research, Q1 2026

FIGURE 5: 수도권 A급 물류 임대료



Source: CBRE Research, Q1 2026

투자

2026년 1분기 서울 상업용 부동산 투자 시장 규모는 전 분기 대비 약 35%, 전년 동기 대비 약 17% 감소한 6조 2,536억원을 기록했다. 이는 역대 최고치를 경신한 2025년의 기저 효과와 더불어, 금리 환경 변화 등이 복합적으로 작용한 결과로 분석된다. 아울러 분기 후반 발생한 지정학적 불확실성은 현재 진행 중인 거래의 의사결정 과정에 가변성을 더할 수 있으며, 향후 금리 흐름에 직접적인 영향으로 반영될 경우 투자 심리에 영향을 미칠 수 있는 리스크 요인으로 작용할 전망이다.

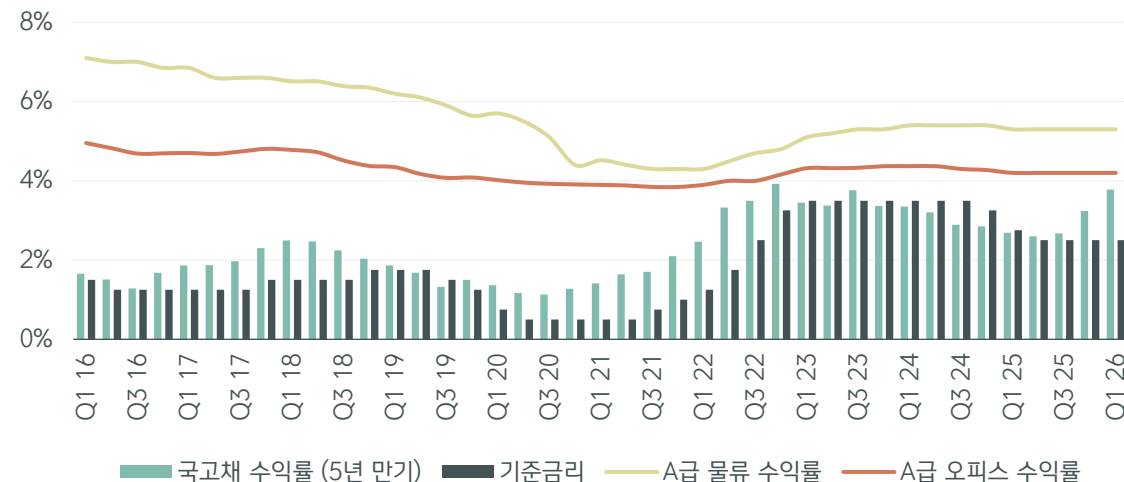
오피스 투자 규모는 약 4조 1,513억원으로 전체 거래의 66%를 차지하며 시장을 견인했다. 금번 분기 최대 규모 거래는 도심권역의 서울스퀘어로 약 1조 2,855억원에 한국투자리얼에셋운용이 매입 완료했으며, 한웰그룹(다이소)의 케이스퀘어강남2 인수와 코람코자산신탁이 기업 에티버스를 SI로 유치하여 에티버스타워 거래를 클로징한 사례가 뒤를 이었다. 작년 역대급 오피스 거래 규모의 약 3분의 1을 소화하며 핵심 유동성 공급자로 자리매김한 전략적 투자자(SI)의 투자 수요가 이어진 가운데, 성장 기업의 오피스 확장 수요와 맞물린 사옥 선점 목적의 매수세는 중기적으로 지속될 것으로 보인다. 이는 올해 거래 규모 및 우량 자산의 가치 상승을 뒷받침하는 핵심 요인으로 작용할 전망이다.

물류 시장 투자 규모는 약 7,744억원으로 전 분기 대비 약 67% 감소하며 2025년 분기별 평균(약 1조 3,700억원)을 크게 하회했다. 검증된 우량 자산으로의 자금 풀림이 심화되고 투자자의 옥석 가리기 경향이 뚜렷해지는 가운데, 미검증 자산에 대한 투자 결정은 더욱 신중해지는 양상이다. 주요 거래로는 국민연금 블라인드 펀드 투자 사례인 캡스톤자산운용의 아레나스 영종(4,320억원) 매입이 있으며, 코람코자산운용은 외국계 투자사와 함께 로지스포인트 호법A를 790억원에 인수했다. 현재 다수의 딜이 진행 중인 만큼 2분기 이후 거래 규모의 점진적 회복이 기대된다. 한편 우수한 입지와 전력 확보가 가능한 일부 소형 물류센터를 중심으로 옛지 데이터센터로의 컨버전 움직임이 포착되고 있으나, 적합 입지 및 전력 인프라 확보의 제약으로 실제 사례는 극히 제한적인 수준에 그칠 것으로 예상된다.

호텔 부문에서는 NH농협리츠운용이 신라스테이 서대문을 1,460억원(객실당 약 4.6억원)에 매입했으며, 코람코자산운용은 외국계 투자자와 함께 호텔 U5를 1,450억원(객실당 약 4.8억원)에 인수 완료했다. 특히 호텔 U5는 336실 규모로 확대하고 4성급으로 리플래킹하는 밸류어드 전략을 추진할 것으로 알려졌다. 이처럼 도심을 중심으로 한 제한적인 호텔 공급 환경과 관광 수요 회복세가 맞물리면서 호텔 자산에 대한 투자는 당분간 지속될 것으로 전망된다.

1분기 서울 A급 오피스 및 수도권 A급 물류 자산의 평균 수익률은 각각 4.2%, 5.3%로 보험세를 유지했다. 2월 말 한국은행의 금리 동결 기조 이후 최근 건축 재점화 우려가 부상하며, 역마진(Negative Carry) 리스크에 따른 일부 딜의 연기 및 투자 위축 가능성이 제기되고 있다. 그러나 2026년 투자 의향이 사상 최고치를 경신한 만큼(2026년 한국 투자자 의향 설문조사), 불확실성 해소 시 억눌린 대기 수요가 회복하며 시장 활성화가 급물살을 탈 것으로 기대된다. 특히 우량 자산으로의 매수세 집중과 선별적 거래 양상을 고려할 때, 금리 변동에 따른 단기적인 수익률 급등(Cap Rate Out) 가능성은 제한적일 것으로 전망된다.

FIGURE 6: 오피스, 물류, 국고채 수익률 및 기준금리 동향



Source: CBRE Research, Q1 2026

TABLE 2: 2026년 1분기 주요 매매 사례

구분	자산명	매매가 (단위: 억원)	매수자	매도자
오피스	서울스퀘어	12,855	한국투자리얼에셋운용	ARA코리아자산운용
오피스	케이스퀘어강남2	3,550	한웰그룹	코람코자산신탁
오피스	에티버스타워	2,681	코람코자산신탁	캡스톤자산운용
물류	아레나스 영종	4,320	캡스톤자산운용	이지스자산운용
물류	로지스포트 호법A	790	코람코자산운용	마스턴투자운용
호텔	신라스테이 서대문	1,460	NH농협리츠운용	이지스자산운용
호텔	호텔 U5	1,450	코람코자산운용	계산산업

Source: CBRE Research, Q1 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 준공연도
도심	종로구, 중구	53	70,799	2004
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

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

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 준공연도
24개	328개	74,612	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, 세어달의 경우 별도 확인 후 포함
- 오피스 수익률 (Cap Rate) 산정 방식: NOI 기준으로 산출, 그 외 실제 거래 사례, 진행중인 거래 동향, 금리, 경기 등 주요 변수와 매입·매각팀 의견을 총체적으로 수렴 반영

© 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.

