CUSHMAN & WAKEFIELD

2026 CRE OUTLOOK

C&W KOREA RESEARCH

DECEMBER, 2025

**WE DIDN'T COME THIS FAR,
TO COME THIS FAR.**

CUSHMAN & WAKEFIELD

CONTENTS

01 CAPITAL MARKETS

02 OFFICE

03 LOGISTICS

04 HOTEL

05 RETAIL

06 OPPORTUNITIES

07 ENDING

01

CAPITAL MARKETS

CUSHMAN & WAKEFIELD

상업용 부동산 거래 현황

2025년 1분기 - 2025년 3분기

오피스

서울 내 500억 원 이상 자산

41개
Total Properties Sold

13조 6,863억 원 ▲
Total Volume

78.5%

물류센터

수도권 내 연면적 5,000평 이상 센터

15개
Total Properties Sold

2조 4,152억 원 ▬
Total Volume

13.8%

호텔

서울 내 100억 원 이상 자산

7개
Total Properties Sold

1조 897억 원 ▼
Total Volume

6.2%

리테일

서울 가두상권 100억 원 이상 자산

17개
Total Properties Sold

2,558억 원 ▼
Total Volume

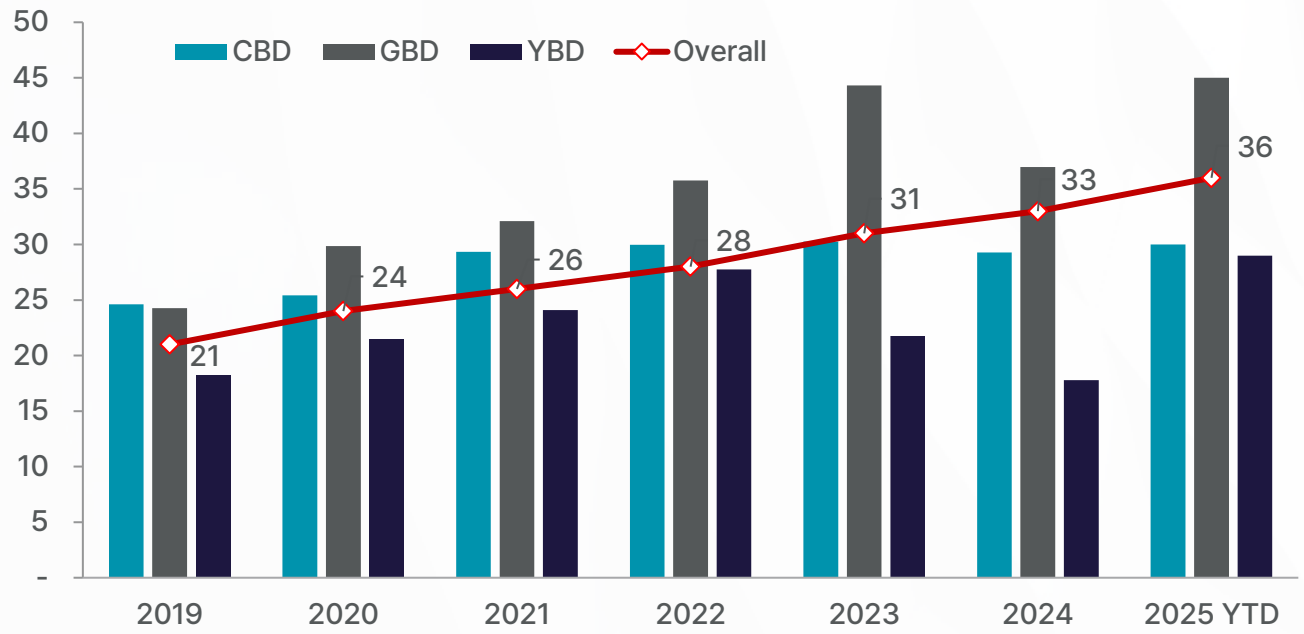
1.5%

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

오피스 시장, 안정성과 투자 매력 유지하며 GBD 강세

A급 오피스의 3.3m²당 평균 가격은 시기와 권역별 차이가 있으나, 평균 9%의 연간상승률을 보이며 우상향 추세다. 입지가 우수하고, 공실률이 낮은 오피스는 투자 시장에서 4% 초반대의 캡레이트를 유지하며 거래가 지속되고 있다. 오피스의 3.3m²당 평균 가격은 GBD에서 4,500만 원에 달하며 GBD 강세가 점점 뚜렷해지는 모습이다.

PRICE PER 3.3 SQM (Unit: Mn KRW/3.3 SQM)



Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

최고가 오피스 거래
- 판교 테크원타워 약 2조 원에 거래 완료
- 카카오뱅크 SI로 참여
- 한투리얼에셋의 더퍼스트 제1호 리츠 설립

SI 투자 및 리츠 강세
- 임차 중이거나 사옥 확장을 위해 오피스 빌딩 투자에 참여하는 기업 증가
- 리츠로 세제 혜택 및 부대비용 절감 방안 모색

권역별 거래 면적 차이
- CBD 대규모 오피스 거래 증가
- 가격 부담 등을 고려해 GBD에서는 중소규모 거래 활발

SI 및 리츠 투자 지속

입지가 우수한 A급 오피스 가격이 우상향 추세를 이어가며 오피스를 확장하거나 현재 입주하고 있는 건물에 투자하는 엔드유저가 증가하고 있다. 카카오뱅크와 올리브영은 사옥으로 사용하고 있는 건물 매입의 투자자로 참여했으며, 빗썸은 오피스 확장을 위해 강남N타워를 매입했다. 판교 테크원 타워, SI타워, 수송스퀘어 등의 우량 자산은 외부 자본 확보를 위해 해당 자산을 리츠에 담았다.

SI (End-user)

빌딩명	엔드유저
판교 테크원 타워	kakaobank
KDB 생명타워	CJ OLIVEYOUNG
서울N스퀘어	금융결제원 SMB SEOUL MONEY BROKERAGE
강남파이낸스플라자	ISU
강남N타워	bithumb

대규모 면적 및 최고가 거래

빌딩명	면적/거래가격
판교 테크원 타워	연면적: 197,232m² 거래가격: 1조 9,820억 원
KDB 생명타워	연면적: 82,435m² 거래가격: 6,744억 원
남산스퀘어	연면적: 75,243m² 거래가격: 5,805억 원

REITs

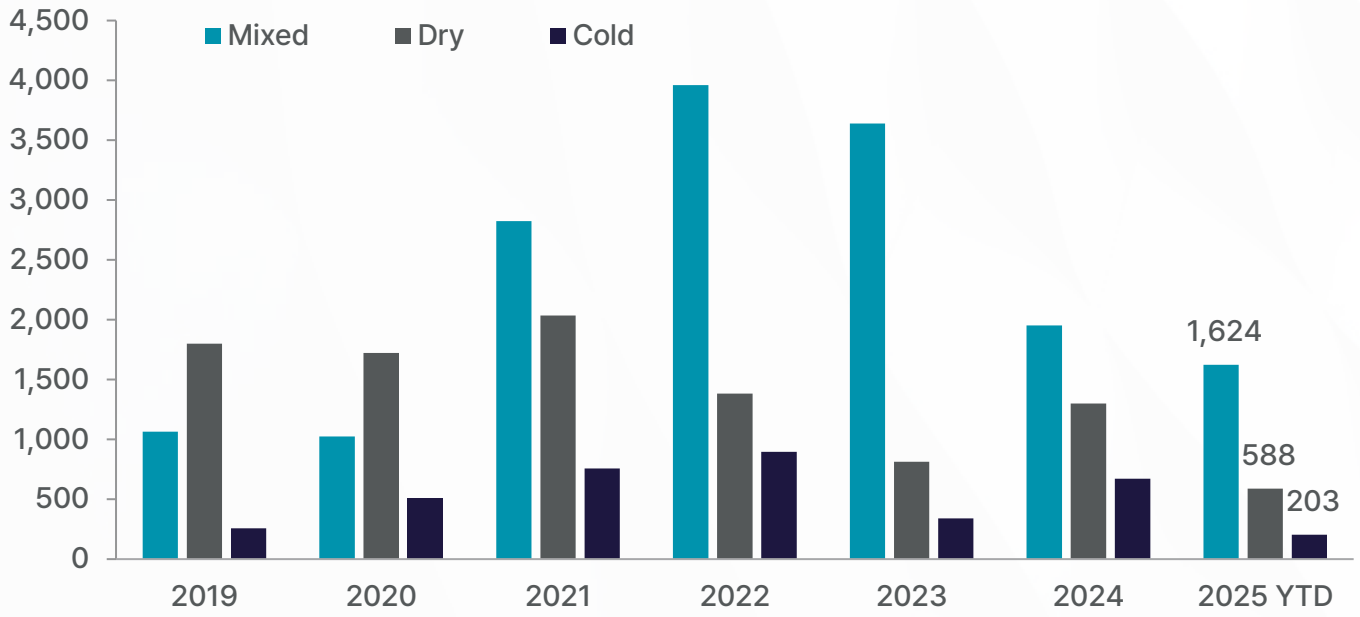
빌딩명	리츠
판교 테크원 타워	더퍼스트 제1호 리츠 거래가격: 1조 9,820억 원
SI타워	이지스 밸류업 1호 리츠 거래가격: 8,971억 원
수송스퀘어	디앤디플랫폼리츠 거래가격: 5,225억 원

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

물류센터의 가격 조정 단계

2025년에는 매수자와 매도자 간 가격 눈높이 차가 조정되는 모습을 보였다. 선매입 약정을 체결했던 물류센터의 가격 할인이 딜클로징으로 이어졌고, 수요가 뒷받침되는 인천 지역에서는 상온 전환 목적의 거래가 발생했다. 위치와 개별 센터 특성에 따라 자산별 평당 가격 차이가 존재하는 가운데 상대적으로 저평가된 우량 센터를 포트폴리오에 추가하려는 외국계 자산운용사의 매입이 지속되고 있다.

TRANSACTION VOLUME BY TYPE (Unit: Bn KRW)



외국계 투자	• 외국계 자산운용사의 적극적인 물류센터 매입 관측
상온 전환	• 저온 센터의 공급 과잉 이슈 해결 및 수요 대응을 위해 상온 전환 목적의 매입
선매입	• 3~4년 전 선매입 계약을 체결한 물류센터의 가격 할인 및 최종 인수 완료

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

외국계 투자자 거래 기대

외국계 투자자들이 직간접적으로 물류센터에 투자하고 있다. 큐브인더스트리얼은 2025년 3개의 우량 물류센터를 매입했고, 크리에이트 자산운용 역시 안성과 화성에 위치한 물류센터를 포트폴리오에 추가했다. 인천 항동과 석남동에서는 상온 전환 목적의 거래가 있었으며, GIC는 항동 드림물류센터에 우선주 투자를 이어갔다. 그린웨이브 시화물류센터는 선매입 건으로 가격 할인을 받았지만 초대형 면적으로 올해 최고 거래가격을 기록했다.

외국계 투자

투자자	큐브인더스트리얼자산운용
물류센터명	안성 삼성로지스 물류센터 김포 고촌물류센터 남양주 화도 물류센터

투자자	크리에이트자산운용
물류센터명	안성 미양면 물류센터(2개 동) 화성 제기리 물류센터

투자자	DWS자산운용
물류센터명	곤지암 물류센터

상온 전환

물류센터명	인천 항동 드림물류센터
연면적	133,309 sqm
거래금액	2,300억 원
매수자	코람코자산신탁(GIC 투자)

물류센터명	인천 석남동 S&K 복합물류센터
연면적	148,238 sqm
거래금액	2,450억 원
매수자	브룩필드 자산운용

선매입

물류센터명	그린웨이브 시화물류센터
연면적	235,627 sqm
거래금액	4,750억 원
매수자	JB 자산운용

물류센터명	이천 회억리 물류센터
연면적	44,730 sqm
거래금액	800억 원
매수자	이지스 자산운용

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

호텔

2025년 주요 거래 사례

관광객 수요 풍부, 공급 제한적인 서울의 호텔 거래 지속

관광객이 집중되는 지역 내 3, 4성급 호텔에 대한 투자자들의 관심이 증가하고 있다. 골드만삭스는 JB자산운용의 펀드를 통해 머큐어 앰배서더 서울 홍대에 투자하면서 한국의 호텔 투자 시장에 진입했다. 신라스테이 마포를 담은 신한리츠운용 역시 꾸준하게 호텔 자산을 확대하는 중이다. 서울의 신규 호텔 공급이 제한적이라 오피스 및 주거 건물의 일부를 숙박 용도로 전환하고자 하는 투자자들의 움직임도 나타나고 있다.

머큐어 앰배서더 서울 홍대

- 용도: 호텔 (현재 용도 유지)
- 거래가격: 2,620억 원
- 매수자: JB자산운용, 골드만삭스
- 매도자: 현대자산운용

포포인츠 바이 쉐라톤 조선 서울역

- 용도: 호텔 (현재 용도 유지)
- 거래가격: 1,720억 원
- 매수자: KB자산운용
- 매도자: 맥쿼리자산운용

신라스테이 마포

- 용도: 호텔 (현재 용도 유지)
- 거래가격: 1,430억 원
- 매수자: 신한리츠운용
- 매도자: 하나대체투자자산운용

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

대안 투자 자산 부상

2025년에는 가든 파이브에서 CGV가 퇴거한 자리를 교회가 인수하면서 용도 전환을 예고했다. 공유주거가 주용도인 누디트 홍대와 데이터센터 개발을 위한 토지 거래가 이어지면서 리빙섹터 및 데이터센터가 대안 투자 자산으로 부상하고 있다. 누디트 홍대는 4년 전과 비교했을 때, 약 100억 원이상 상승한 가격으로 거래가 완료되었으며, 데이터센터 건립 및 전력 확보가 어려운 수도권에서는 인허가가 완료된 토지 가격이 급상승하고 있다.

리테일

Source: NewsQuest

가든 파이브 (CGV 송파)

- 용도 : 교회로 전환 예정
- 거래가격: 390억 원
- 매수자: 새로운 교회
- 매도자: JB자산운용

리빙섹터

Source: Neovalue

누디트 홍대

- 용도 : 공유주거
- 거래가격: 1,430억 원
- 매수자: DDI/인베스코
- 매도자: 이지스자산운용

데이터센터

Source: CAIL & STUDIO FORMGIVER (설계 이미지)

항동데이터센터 (서울 구로 항동)

- 용도 : 데이터센터
- 거래가격: 1,400억 원
- 매수자: 퍼시픽자산운용/CPPIB
- 매도자: 하양에너지발전주식회사
- Note : 2029년 준공/52MW

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

02

OFFICE

CUSHMAN & WAKEFIELD

개요 및 현황

서울 주요 업무 권역

2025년 3분기 서울 전체 평균
A급 이상 건물 기준

재고	월 임대료	공실률
10,265,000 sqm	39,000 KRW/sqm	4.3%
	q-o-q ▲ 1.2%	q-o-q ▲ 0.2%p

금융	서비스	제조
33.2 %	19.2 %	12.8 %

Source: Cushman & Wakefield Research

CBD (도심권역)

재고	월 임대료	q-o-q	공실률	q-o-q
4,421,000 sqm	39,000 KRW/sqm	▲ 1.2%	6.0%	▲ 1.3%p

금융	서비스	제조
30.9 %	23.6 %	11.5 %
▲ 0.2 pp (y-o-y)	▲ 0.7 pp (y-o-y)	▼ 0.2 pp (y-o-y)

GBD (강남권역)

재고	월 임대료	q-o-q	공실률	q-o-q
3,791,000 sqm	41,000 KRW/sqm	▲ 1.3%	2.6%	▼ 0.7%p

금융	IT	도소매
22.9 %	18.1 %	17.8 %
▼ 0.4 pp (y-o-y)	▲ 0.9 pp (y-o-y)	▼ 0.7 pp (y-o-y)

YBD (여의도권역)

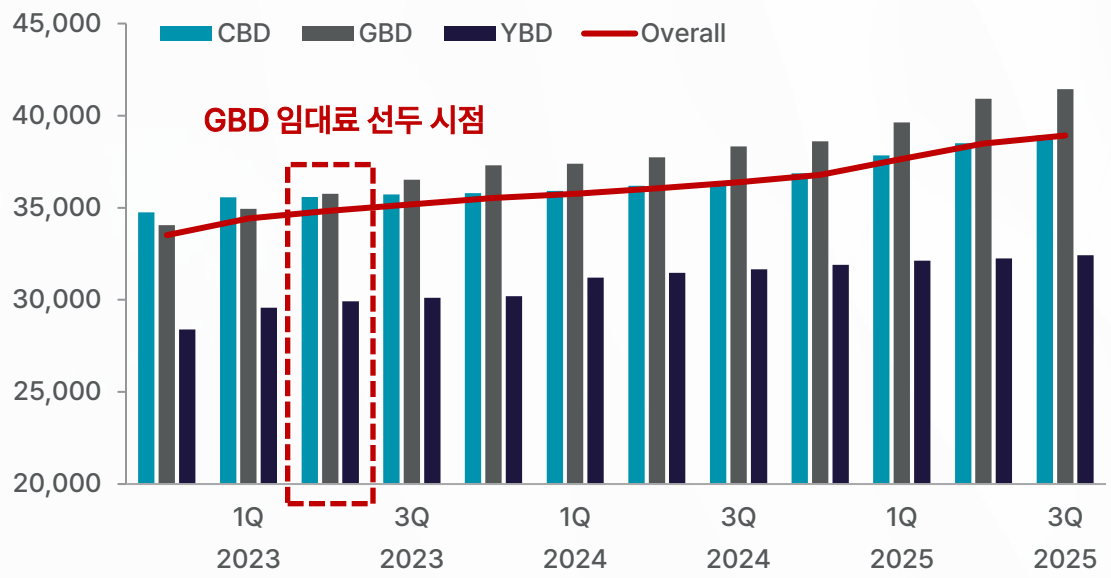
재고	월 임대료	q-o-q	공실률	q-o-q
2,053,000 sqm	32,000 KRW/sqm	▲ 0.6%	4.1%	▼ 0.3%p

금융	서비스	제조
55.5 %	15.6 %	9.1 %
▲ 0.7 pp (y-o-y)	▼ 0.3 pp (y-o-y)	▲ 0.2 pp (y-o-y)

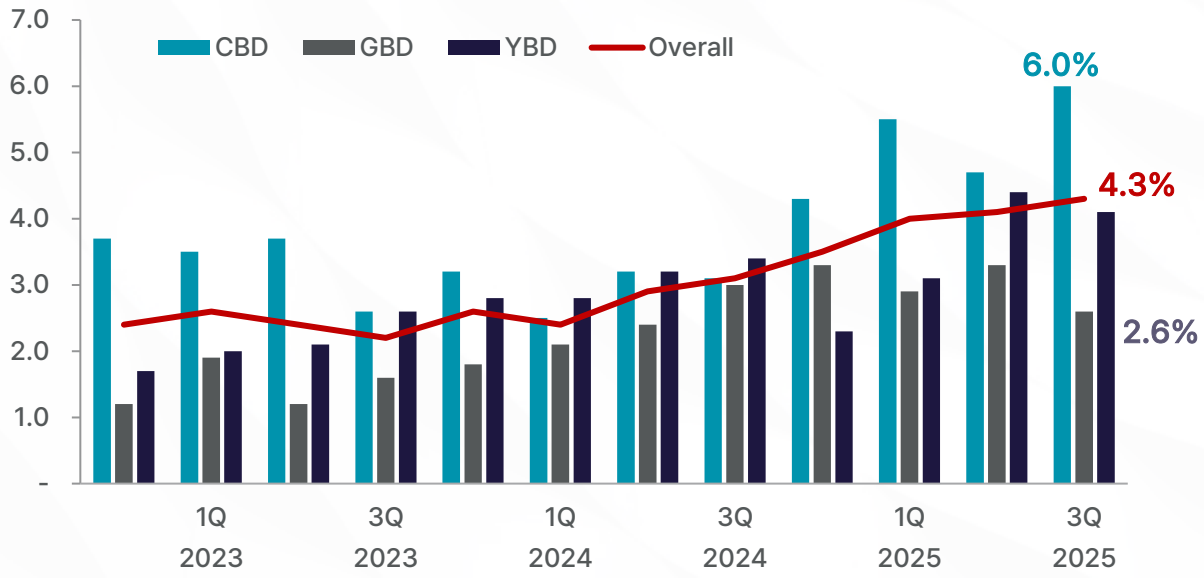
임대료 상승세, 권역 간 격차 확대

국내의 주요 업무 권역 내 A급 오피스의 공실률은 4% 초반대를 유지하며 계속해서 고가의 임대료를 이어가고 있다. 신축 건물과 GBD 임대료 상승의 영향으로 평균 임대료는 전년 대비 7% 상승했으며, CBD와 GBD의 임대료 격차도 커지고 있다. 2023년 3분기 기준 CBD는 신규 공급으로 공실률이 6%까지 상승했지만 GBD는 2.6%로 가장 낮은 수준을 보이고 있다.

OFFICE RENT BY SUBMARKET (Unit: KRW/SQM)



OFFICE VACANCY RATE BY SUBMARKET (Unit: %)



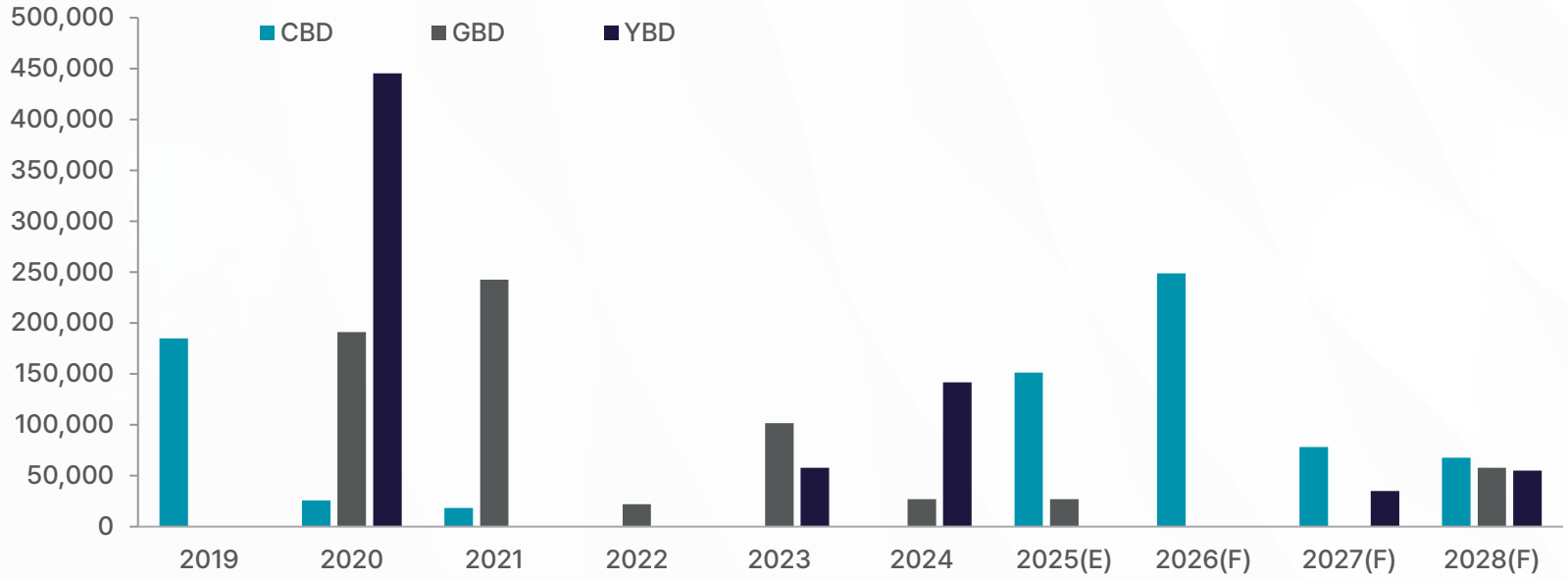
Source: Cushman & Wakefield Research

CBD 신규 공급 증가, GBD 공급 부족 지속 예정

2025년 CBD에서는 프로젝트 107과 INNO 88이 준공해 여전히 공실을 채우지 못하고 있으며, 2026년에는 공평구역 제15, 16지구와 같은 대규모 오피스가 준공을 앞두고 있다. 반면 GBD는 2024년과 2025년에 중규모의 오피스가 공급되었으나 2027년까지는 신규 공급이 제한적이다. 권역별 공급 불균형이 지속되면서 CBD와 GBD의 공실률과 임대료 격차에도 영향을 미칠 것으로 판단된다.

NEW SUPPLY BY SUBMARKET

(Unit: SQM)



Source: Cushman & Wakefield Research

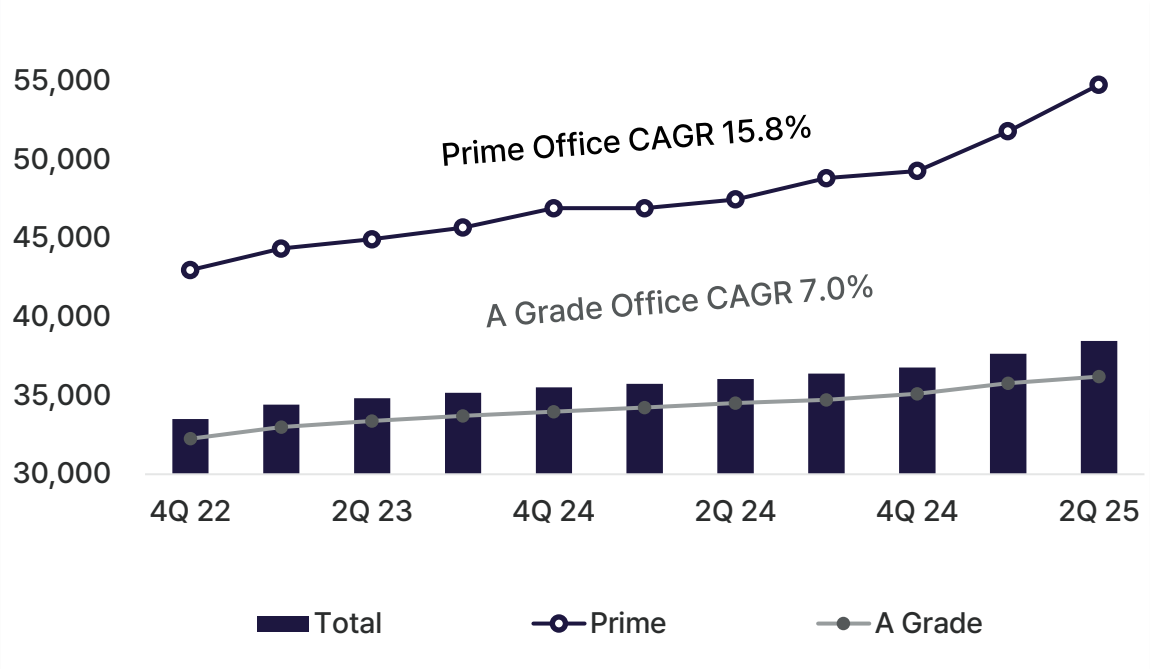
NEW SUPPLY LIST (2025-2026)

권역	빌딩명	준공시기	연면적 (sqm)
CBD	프로젝트 107	Q1 2025	34,020
CBD	KT 웨스트 (리모델링)	Q2 2025	51,120
CBD	INNO 88 (리모델링)	Q3 2025	30,116
CBD	공평구역 제15·16지구	Q2 2026	118,524
CBD	을지로3가 6지구	Q2 2026	50,831
GBD	오퍼스 459	Q2 2025	20,516

프라임 오피스 강세 지속 예상

프라임 오피스의 연간 임대료 상승률은 약 16%로, A급 오피스(7%) 대비 두 배 이상 높아 여전히 프라임 오피스의 위상이 견고하다. GBD에서는 IT 기업들이 확장 및 상향 이전을 추진하면서 신규 공급 건물의 공실이 빠르게 해소되고 있다. 반면 CBD는 공급 과잉 우려가 지속되고 있으나, 사무직 종사자 밀집도와 입지 경쟁력에 힘입어 프라임급 자산의 위상은 일정 수준 유지될 것으로 예상된다.

RENT VARIATIONS BY GRADE (Unit : KRW/sqm)



Source: Cushman & Wakefield Research

REPRESENTATIVE BUILDING RENT & VACANCY

권역	빌딩명	준공시기	연면적 (sqm)	월 임대료 (KRW/sqm)	공실률 (%)
CBD	그랑서울	2013	175,538	56,000	11.3%
CBD	서울파이낸스센터	2001	119,647	53,000	2.3%
CBD	센트로폴리스	2018	141,475	58,000	0.7%
GBD	오퍼스 459	2025	27,053	70,000	0.0%
GBD	케이스퀘어 강남 II	2022	21,931	70,000	3.9%
GBD	스케일 타워	2023	49,398	61,000	0.0%
YBD	TP 타워	2024	141,669	43,000	0.0%

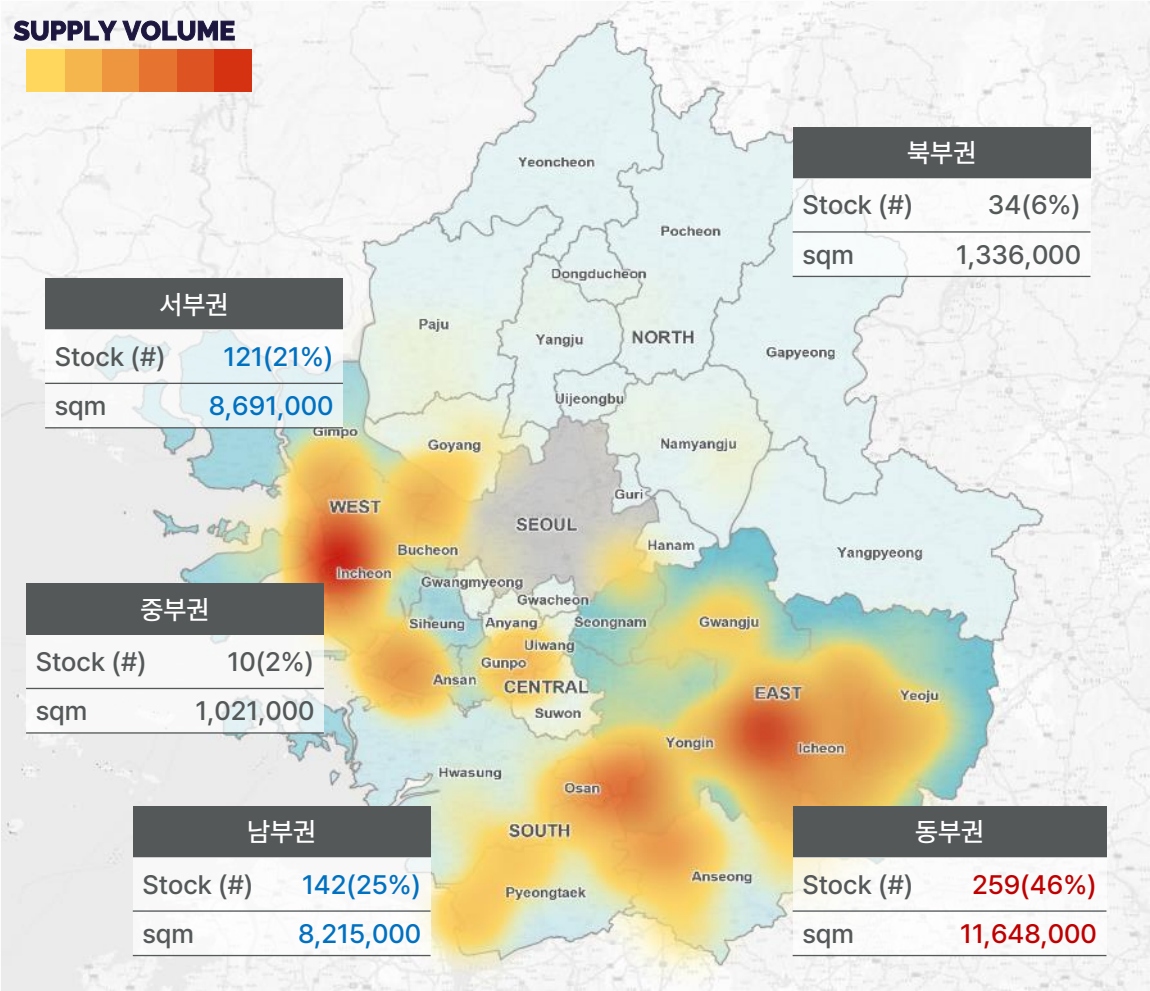
03

LOGISTICS

CUSHMAN & WAKEFIELD

개요 및 현황

수도권



	권역	도시	접근성	주요 특징	주요 임차인
1	동부권	이천시 용인시 광주시	• 경부고속도로 인접 • 서울, 경기 지역 고객 접근성 우수	• 대표적인 물류 거점으로 물류센터 집중 • 가용 부지 및 신규 공급 제한	3PL 이커머스(쿠팡 등) 의류 제조 및 유통업
2	남부권	화성시 오산시 안성시 평택시	• 경부고속도로, 평택제천고속도로 접근 용이	• 제조, 유통, 코스메틱 성장 추세	3PL 이커머스(쿠팡 등) 대기업 제조사 대형 유통기업
3	서부권	인천시 김포시 시흥시 안산시	• 인천공항/인천항 인접	• 공항/항만의 우수한 접근성으로 이커머스 집중	이커머스(쿠팡 등) 3PL 대형 유통기업
4	북부권	고양시 파주시 남양주시	• 서울 및 경기 북부 신도시 인접 • 파주 출판 단지 인접	• 수도권 북부 지역의 핵심 배송 거점 • 출판 등 주요 업종의 자가 물류센터 중심	이커머스(쿠팡 등) 출판업
5	중부권	군포시 의왕시 안양시	• 서울 인접	• 수도권 내 택배 허브	3PL 이커머스(쿠팡 등)

Source: Cushman & Wakefield Research

NOTE: 연면적 165,000sqm 이상 물류센터 기준

상온 센터와 저온 센터의 온도차 존재

지리적으로 서울과 인접한 중부권의 상온 임대료가 13,400원/m²로 가장 높게 나타나고 있으며, 물류센터가 수적으로 우세한 동부권의 임대료는 9,000원/m²로 가장 낮게 나타났다. 상온 센터의 공실률은 권역별, 자산간 차이가 있으나 평균 10%대를 유지하며 안정선에 진입했고, 저온은 과잉 공급 이슈의 영향을 받아 42%의 높은 공실률을 보이고 있다.

AVERAGE RENT & VACANCY BY TYPE (1H 2025)

상온

월 임대료:
9,900 KRW/sqm

공실률:
17%

저온

월 임대료:
18,300 KRW/sqm

공실률:
42%

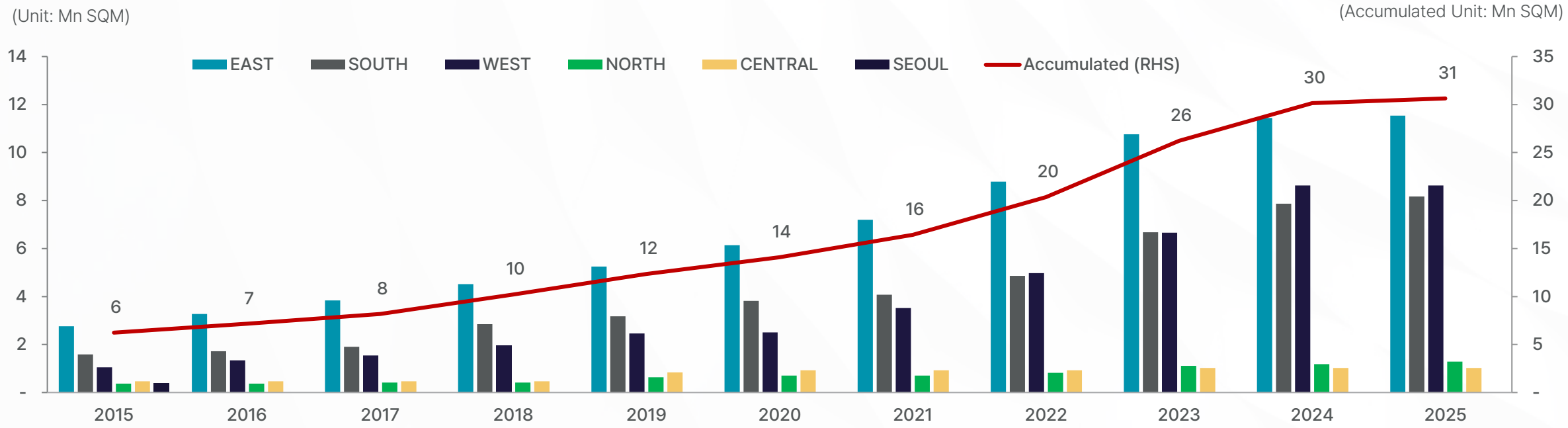
RENT & VACANCY BY SUBMARKET (1H 2025)

Source: Cushman & Wakefield Research

공급 과잉 안정화 추세

코로나 시기 이커머스의 급격한 성장으로 2021년부터 2024년까지 물류센터의 공급량이 급증했다. 2021년 약 1,600만 m²였던 물류센터는 2024년 3,000만 m²까지 상승하며 3년간 공급량이 1.8배 이상 증가했다. 최근에는 인허가 및 착공 수가 감소하면서 추가 공급이 제한적이지만 수급 불균형이 해소되기까지는 시간이 소요될 것으로 예상된다.

STOCK BY SUBMARKET

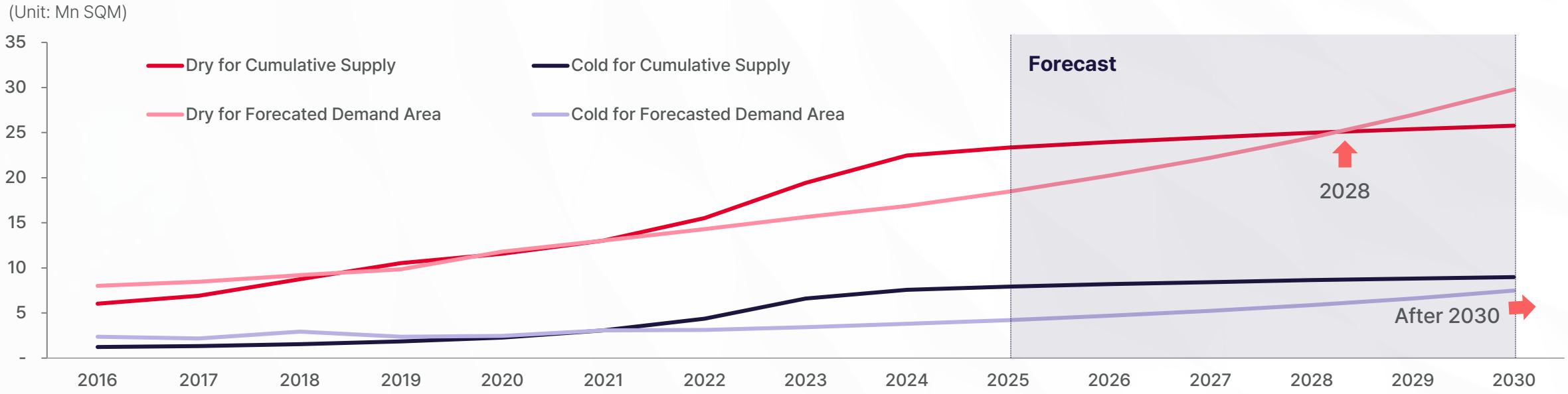


Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport; Cushman & Wakefield Research

상온 및 저온 센터의 수급 균형 시간차 예상

상온 면적은 2028년부터 수요와 공급의 균형이 예상되며, 저온은 공급과잉 이슈로 2030년 이후 회복세가 기대된다. 자금조달 환경이 악화되고 공실 리스크가 존재하면서 신규 공급이 급감한 가운데, 경기도의 물류센터 인허가 기준 강화로 추가 공급은 제한적일 것으로 보인다. 다만 소비 심리 위축과 함께 이커머스 시장의 성장률이 완화되면서 물류센터의 점차적인 수급 균형이 예상된다.

DEMAND & SUPPLY ESTIMATION



Source: KOSTAT; Korea Customs Service; KMA; MOTIE; MOLIT; BOK; Cushman & Wakefield Research
Note: 수요면적은 '2020 = 1.0'으로 가정하여 변수별 가중치 적용

04

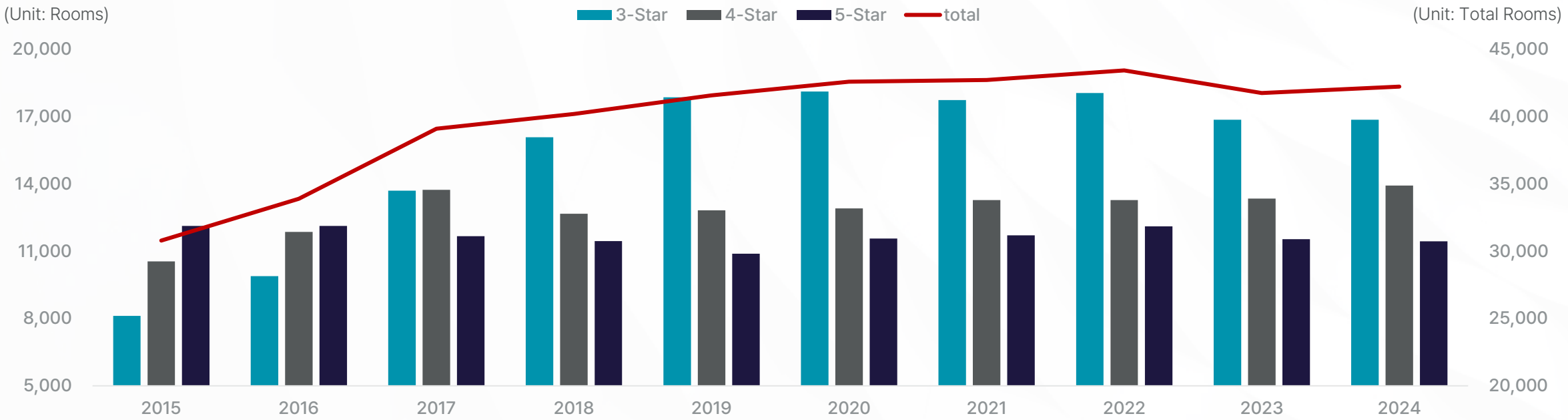
HOTEL

CUSHMAN & WAKEFIELD

공급 제한, 방문객 급증으로 서울시 객실 수 부족 심화

2012년~2016년까지 이어진 [관광숙박시설 확충을 위한 특별법] 시행으로 2015년~2017년까지 호텔 객실 수가 연간 13% 이상 급등했다. 2023년에는 연간 객실 수가 하락했는데 코로나를 거치며 멸실되거나 영업이 중단된 호텔 객실 수 반영 시기가 지연된 것으로 판단된다. 서울에는 2024년 기준 3성급 이상 호텔의 객실 수가 42,000개이며, 신규 공급이 가능한 건물이나 대지가 부족한 상황에서 한동안 현재 객실 수가 유지될 것으로 보인다.

HOTEL STOCK & SUPPLY IN SEOUL

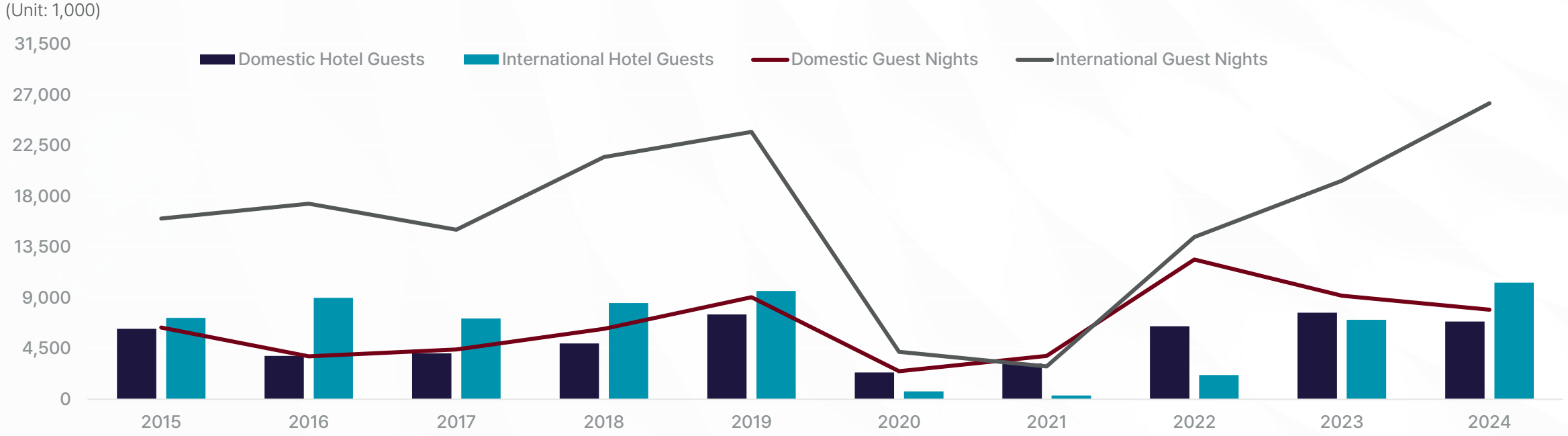


Source: Cushman & Wakefield Hospitality Advisory Services

수요 증가로 호텔 객실 수 부족 예상

코로나 이후 국내외 관광객이 증가하면서 관광객의 연간 숙박일 수가 큰 폭으로 상승했다. 아시아 지역뿐 아니라 미국 및 유럽에서 방문하는 관광객이 증가하면서 체류 기간 연장에 영향을 미친 것으로 판단된다. 2024년 기준 국내외 관광객의 연간 숙박일 수는 약 3,400만 일로 분석되었으며, 이는 코로나 이전인 2018년과 비교했을 때 23% 증가한 수치다. 호텔 공급은 제한된 상황에서 수요가 증가하며 호텔 객실 수 부족이 예상된다.

TOTAL GUEST NIGHTS



Source: Cushman & Wakefield Hospitality Advisory Services

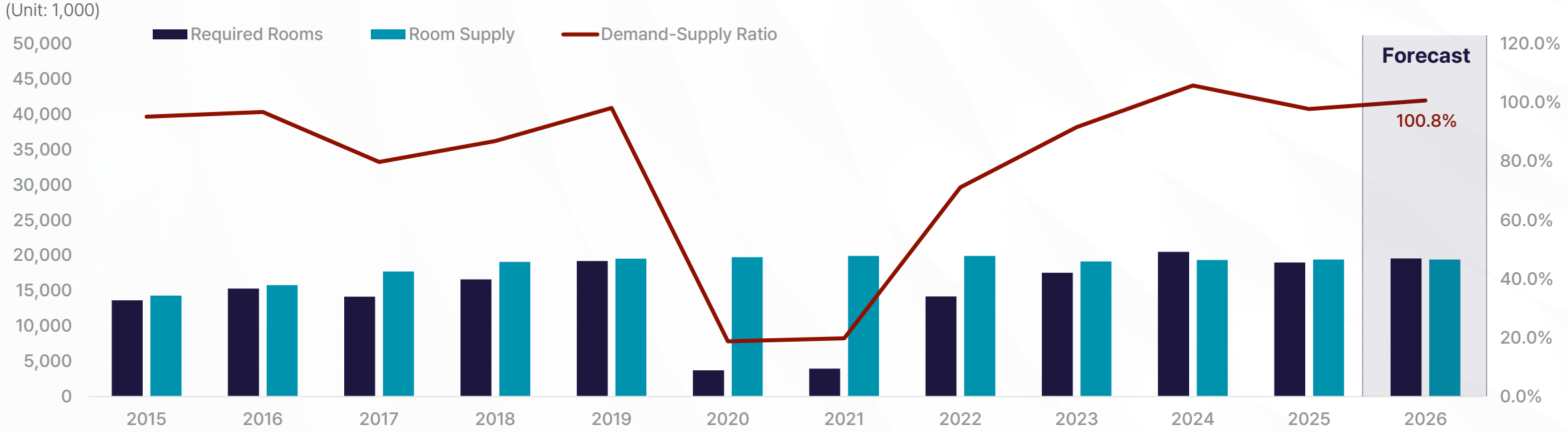
공급 및 수요 추정

서울시 호텔 수급 전망

2026년 이후 수급 불균형 예상

서울의 호텔 시장은 신규 공급과 관광객 수요 회복을 고려했을 때, 2026년부터 수급 불균형이 예상된다. 특히 성수기에는 호텔의 객실 예약이 어려워지면서 게스트하우스, 생활형숙박시설, 모텔 등이 대체숙박시설로 부상할 가능성도 있다.

DEMAND & SUPPLY ESTIMATION



Source: Cushman & Wakefield Hospitality Advisory Services

05

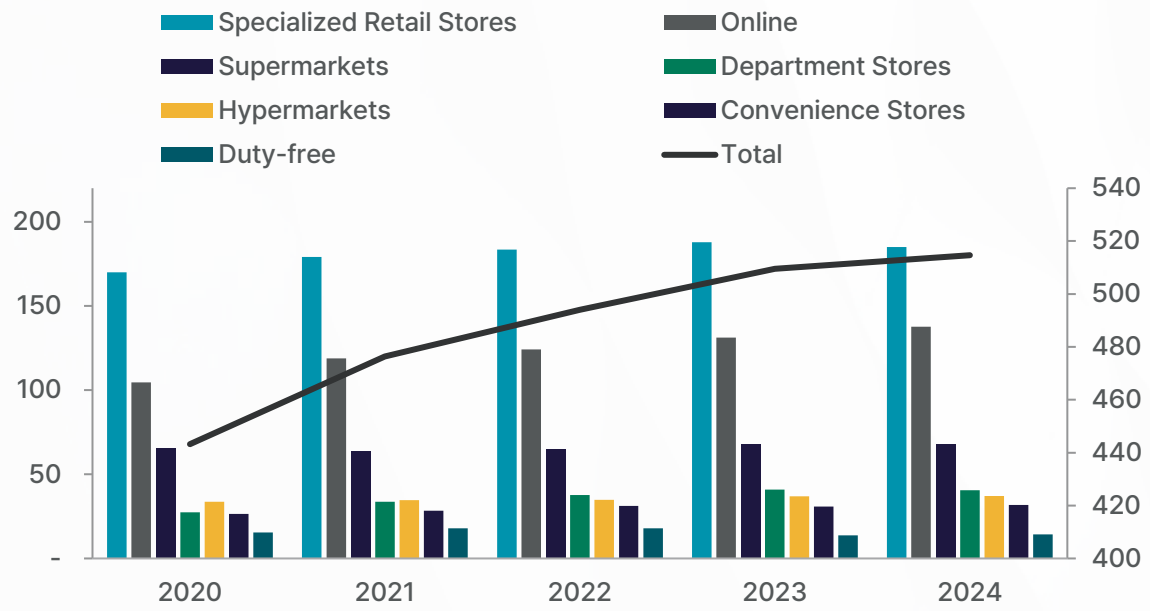
RETAIL

CUSHMAN & WAKEFIELD

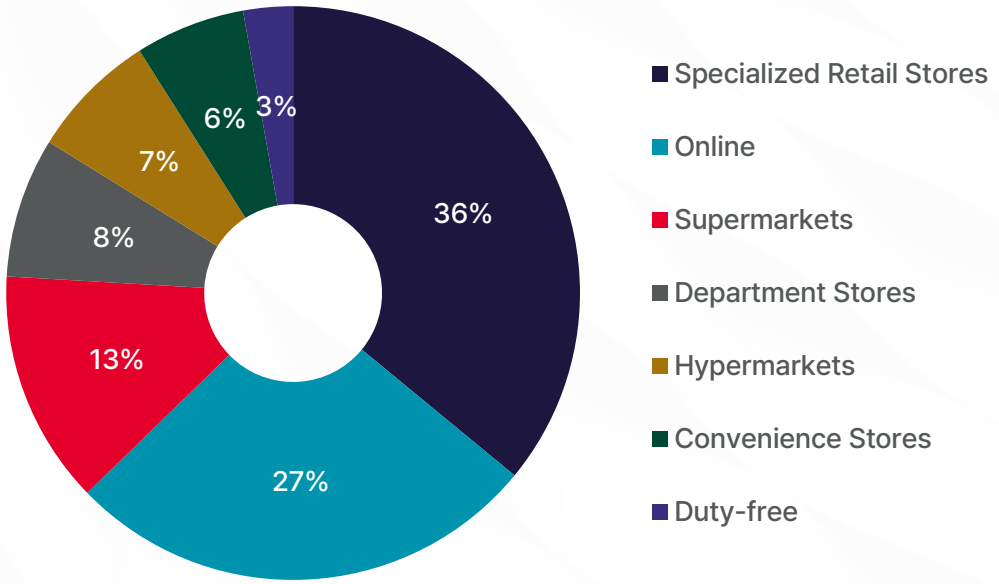
전문소매점과 온라인 시장 지배적

국내 리테일 시장은 2024년 515조 원으로 작년 대비 약 1% 성장했다. 물가상승률 이하의 성장세를 보이며 주춤하고 있는 모습이다. 유통 채널별 매출을 살펴 보면, 전문소매점의 판매 비중이 36%로 가장 높은 비중을 차지했으며, 온라인 판매가 27%로 매년 상승세를 이어가고 있다. 단순한 제품 구매의 온라인 비중이 높아지는 반면, 오프라인에서는 전문소매점이나 유명한 가두상권으로 소비가 집중되고 있다.

RETAIL MARKET SALES BY CHANEL & YEAR (Unit: Tn KRW)



RETAIL MARKETS SALES BY CHANNEL (Unit: %)

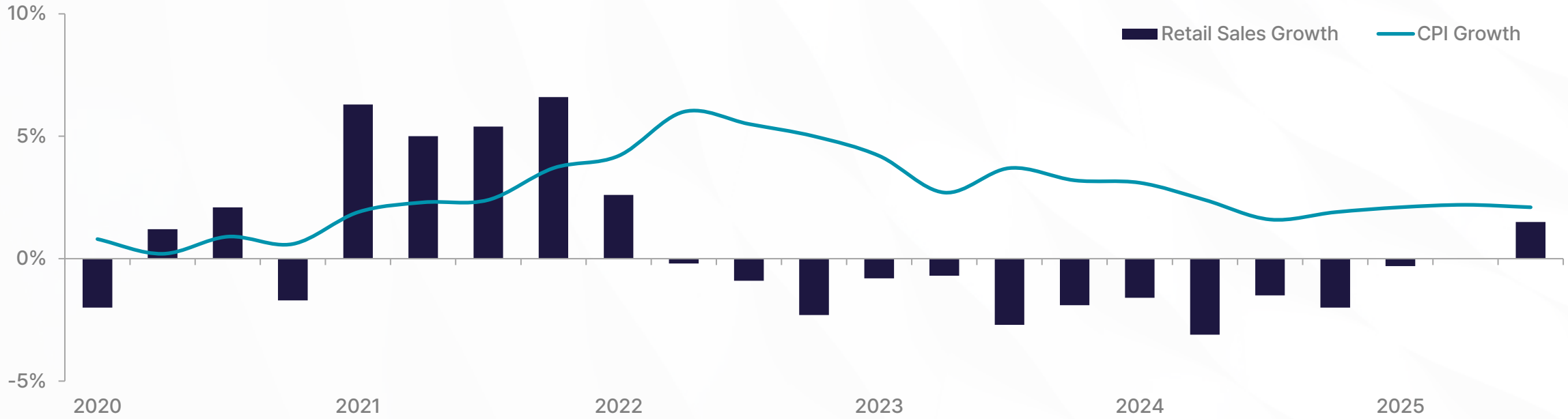


Source: Statistics Korea; Cushman & Wakefield Research

소매판매 3년 반 만에 증가

국내 리테일 시장은 2025년 상반기까지 글로벌 무역환경 악화와 정치적 불확실성으로 내수와 소비가 부진했으나, 하반기 들어 민간소비가 늘며 회복세를 보였다. 금리 안정과 정부의 소비 진작책이 맞물리면서 소매판매는 2025년 3분기에는 증가세를 보였다. 1.5% 증가로 낮은 수치지만 3년 반 만에 증가했다는 점에서 의미가 있다. 전반적인 물가 흐름은 안정적이지만, 원화 약세로 수입물가가 오르고 장바구니, 외식 비용이 상승해 생활 물가 부담은 여전히 남아 있다.

RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH

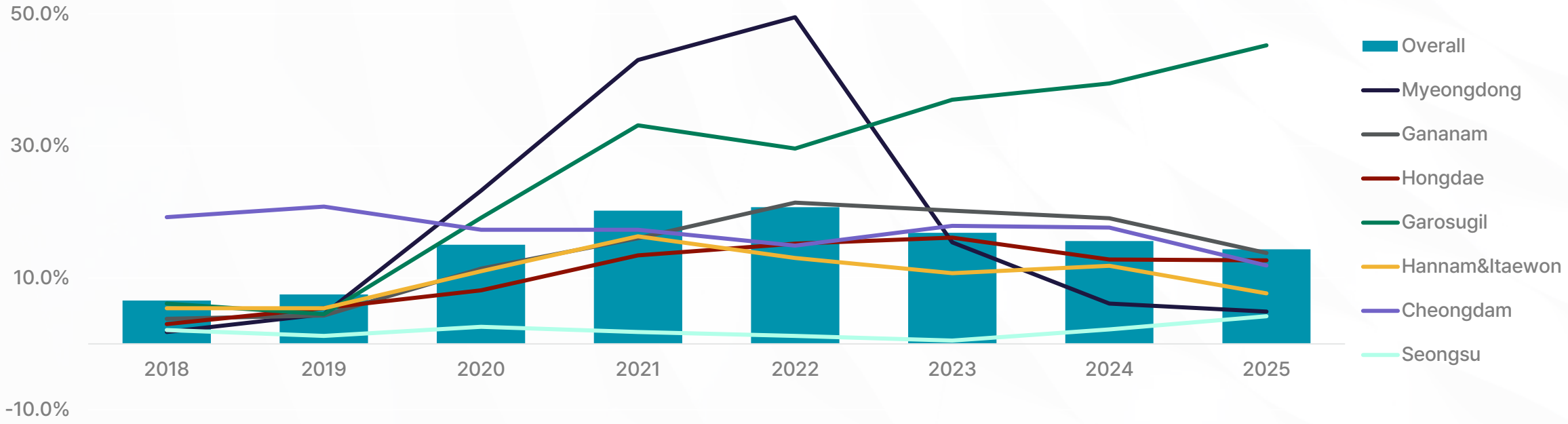


Source: Statistics Korea; Cushman & Wakefield Research

서울의 가두상권 공실률 회복

2025년 3분기 서울의 주요 가두상권 공실률은 14.3%를 기록했다. 명동 상권은 외국인 관광객 증가로 공실률 감소가 두드러지고 있으며, 강남과 홍대 역시 메디컬 확장으로 인해 상권 내 집객력이 상승하고 있다. 청담이 럭셔리 상권으로서의 소비와 명맥을 이어가는 가운데, 한남과 이태원은 패션 브랜드 입점이 증가한 것으로 나타났다. 성수는 여전히 최저 공실률을 기록하며 젊고 핫한 상권의 입지를 다져가고 있다.

VACANCY RATES BY HIGH STREET



Source: Cushman & Wakefield Research

06

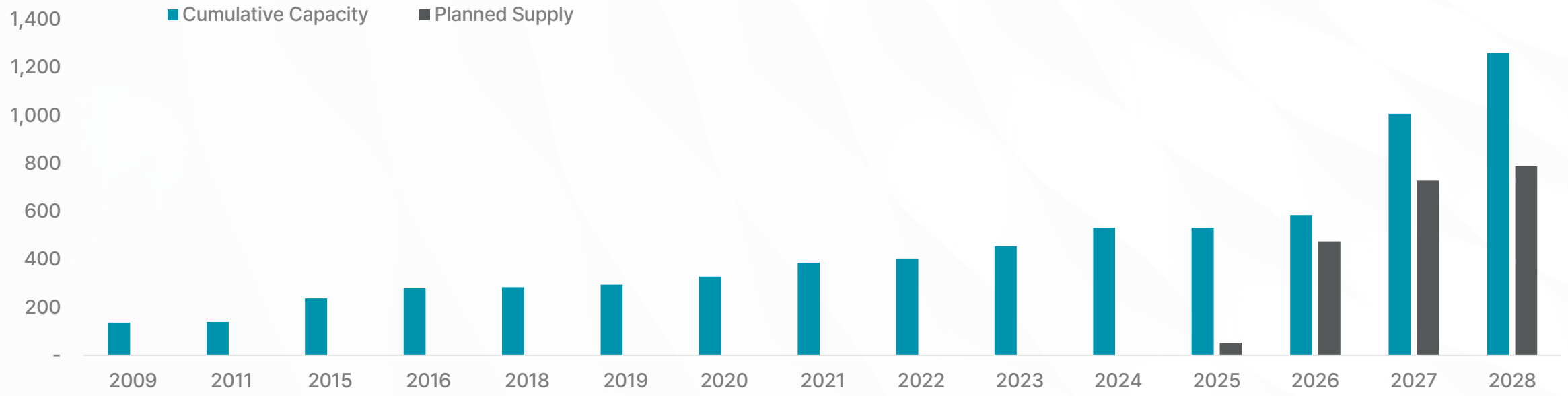
OPPORTUNITIES

CUSHMAN & WAKEFIELD

수도권 중심으로 급성장

AI·클라우드 확산과 금융·공공의 디지털 전환으로 데이터센터 수요가 급증하며 수도권 중심의 성장이 이어졌다. 정부가 수도권의 전력 부담 완화를 위해 [분산에너지법]을 도입하면서 신규 데이터센터를 추진하는 사업자는 전원 확보계획 제출 등 복잡한 절차와 인허가 지연이 예상된다. 다만 지연에 민감한 워크로드 특성상 수도권 선호 현상이 지속되고 있다.

IT LOAD EVOLUTION IN GSA (Unit: MW)



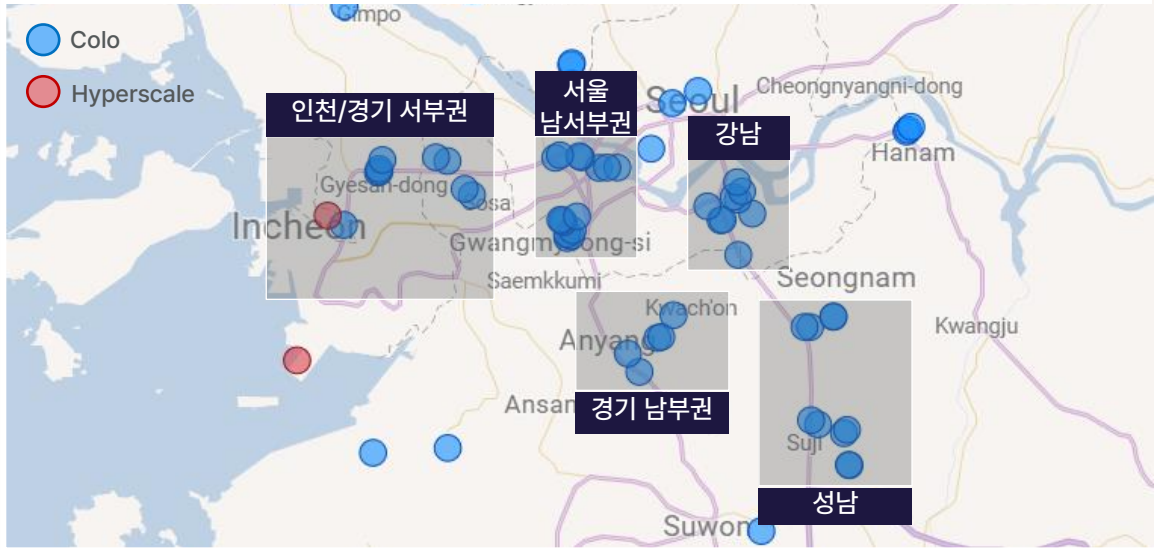
Source: CD Byte; Cushman & Wakefield DCG Research & Advisory

수도권 집중 지속 예정

2025년 3분기 기준 수도권의 데이터센터 운영 용량은 546MW이며, 건설 및 계획 중인 용량을 더하면 1,395MW로 매년 증가 추세에 있다. 데이터센터를 지방으로 분산하고자 하는 정부의 정책에도 불구하고, 수도권 집중 및 선호 현상은 당분간 지속될 것으로 예상된다. 수익성이 낮은 일부 시설은 용도 전환을 통해 엣지 데이터센터 등으로 전환될 수 있으며, 데이터센터 인허가를 완료한 대지의 가격이 급등할 가능성도 있다.

SUPPLY OVERVIEW IN GSA

데이터센터 개수 **52** | 운영 용량 **546MW** | 건설 중 **203MW** | 계획 **646MW** | 공실률(COLO) **3.9%**



Source: Cushman & Wakefield DCG Research & Advisory

OVERALL SOUTH KOREA SUPPLY

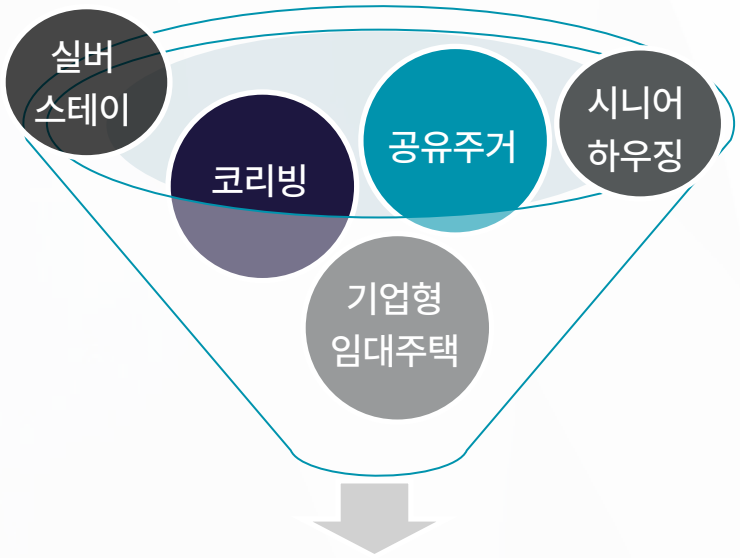
권역	운영 용량	건설 중	계획	합계
수도권	546MW	203MW	646MW	1,395MW
부산	86MW	23MW	74MW	183MW
그 외 지역	93MW	7MW	184MW	284MW
합계	725MW	233MW	904MW	1,862MW

NOTE: 하이퍼스케일/ 콜로케이션 데이터센터 기준

다양한 유형의 민간임대주택

[민간임대주택법] 상 민간임대주택은 장기일반민간임대주택과 단기민간임대주택으로 구분한다. 10년 이상 임대할 목적으로 취득해 임대하는 민간임대주택은 장기일반민간임대주택이고, 단기민간임대주택은 6년 이상의 임대 의무가 있다. 이에 더해 [건축법 시행령] 에서 구분하고 있는 오피스텔(업무시설)과 생활숙박시설(숙박시설), [주택법] 상 도시형생활주택과 [노인복지법]으로 공급 가능한 노인복지주택 등이 투자 시장에서 리빙섹터 영역의 한 부분을 차지하고 있다.

PRIVATE RENTAL HOUSING TYPE



장기일반민간임대주택/ 단기일반임대주택/ 오피스텔/ 생활숙박시설/ 도시형생활주택/ 노인복지주택 등

관련법	법적 분류명	상품/브랜드명	주요 특성	주택 여부
민간임대주택법	장기일반민간임대주택	코리빙/ 기업형 임대 주택/ 뉴스테이 등	10년 이상 임대 의무	○
	단기민간임대주택	-	2025년 6월 도입 6년 이상 임대 의무 아파트 제외	○
건축법	오피스텔	코리빙/ 공유주거 등	주택 용도 사용 시 주택(준주택)	△
	생활숙박시설	레지던스	분양 시 주택	△
주택법	도시형생활주택	코리빙/ 공유주거 등	300세대 미만 원룸형 주택, 단지형 연립, 단지형 다세대	○
노인복지법	노인복지주택	시니어하우징/ 실버 스테이 등	임대형(주택 아님) 분양형(주택/ 지방 가능)	△

Source: Cushman & Wakefield Research; National Law Information Center

주택 투자 시 소유 구분에 따른 세금 모니터링 필수

주택을 법적으로 구분하는 이유는 주택 여부가 세금의 기준점이 되기 때문이다. 주택은 취득 시 취득세, 보유 중에는 재산세와 종합부동산세, 매도 시에 양도소득세를 납부하며, 보유 시 임대소득 여부에 따라 임대소득세도 납부할 의무가 있다. 개인과 법인, 민간임대주택 등록 여부에 따라 세율이 상이하며, 감면 및 면제 혜택을 받을 수 있다. 부동산집합투자기구는 별도의 세율과 추가 면제 조건이 있어 유리하지만 정책 변화에 따른 조정이 있을 수 있어 지속적인 모니터링이 필요하다.

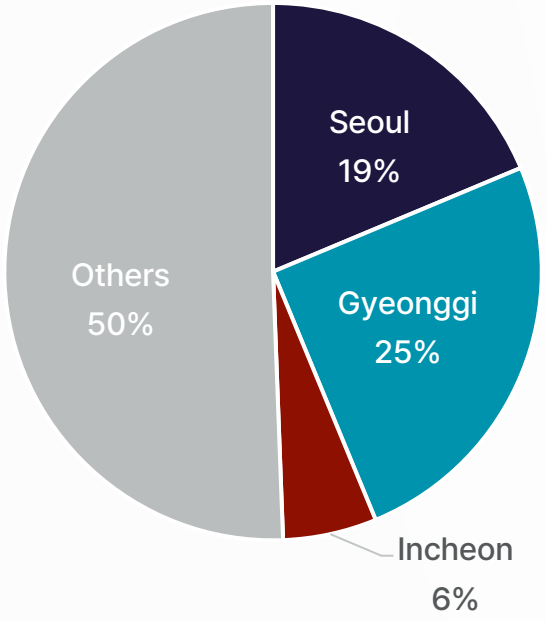
HOUSING TAXATION BY ENTITY

세금	관련법	개인			법인		
		과세표준	세율	특징	과세표준	세율	특징
취득세	지방세법/ 지방세특례제한법	• 취득가액	• 1~3%	• 전용면적 60m² 이하: 100% 면제 • 전용면적 60m² 초과 85m² 이하: 50% 감면	• 취득가액	• 4.6% (조정대상지역 12%)	• 전용면적 60m² 이하: 100% 면제 • 전용면적 60m² 초과 85m² 이하: 50% 감면
재산세	지방세법	• 주택공시가격 × 60%	• 0.1~0.4%	• 전용면적 40m² 이하: 100% 면제 • 전용면적 40m² 초과 60m² 이하: 75% 감면 • 전용면적 60m² 초과 85m² 이하: 25~50% 감면 (조례)	• 주택공시가격 × 60%	• 0.1~0.4%	• 전용면적 40m² 이하: 100% 면제 • 전용면적 40m² 초과 60m² 이하: 75% 감면 • 전용면적 60m² 초과 85m² 이하: 25~50% 감면 (조례)
종합부동산세	종합부동산세법	• 주택공시가격 × 60%	• 2주택 이하: 0.5~2.7% • 3주택 이상: 0.5~5.0%	• 주택공시가격 9억 원 이하 (1가구 1주택 12억 원) 부과 • 조정대상지역 민간매입임대 합산배제 제외 (2025.10.15 대책)	• 주택공시가격 × 60%	• 2주택 이하: 2.7% • 3주택 이상: 5.0%	• 합산배제 혜택 없음
양도소득세	소득세법/법인세법	• 양도차익 – 장기보유 특별공제 및 기본공제	• 6~45%		• 법인세로 과세 • 세율: 기본 10~25%, 추가 법인세 20%		
임대소득세	소득세법	• 임대소득	• 분리과세: 15% • 종합과세: 6~45% 누진세율	• 임대소득 2,000만 원 이하 분리과세 가능	• 과세표준에 따라 10~25% 적용	• 10~25%	• 법인세로 과세

서울의 가구 수 대비 주택 수 부족

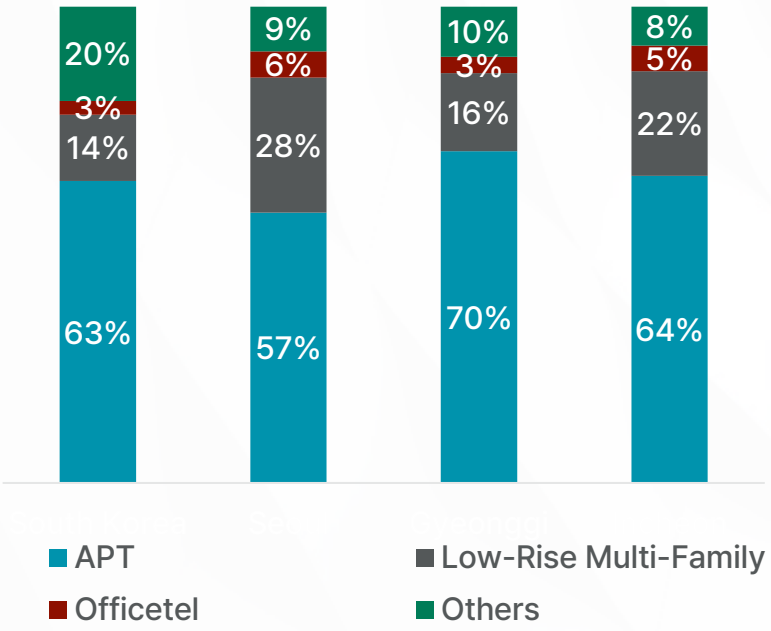
주택 수요에 대응하는 국내 가구 수는 수도권 집중 현상이 두드러진다. 전체 가구의 약 20%가 서울에 집중되어 있으며, 50%가 수도권에 거주하고 있다. 국내 주택 시장에서는 아파트 비중이 높게 나타나고 있으나, 서울은 연립 및 다세대, 오피스텔 비중 역시 인천과 경기에 비해 높은 편에 속한다. 주거용 오피스텔을 전체 오피스텔의 70%로 가정하면, 가구 수/주택 수 비율은 서울이 81%로 수도권 중에서 가장 낮아 가구 수 대비 주택 수가 부족한 것으로 나타났다.

NUMBER OF HOUSEHOLDS

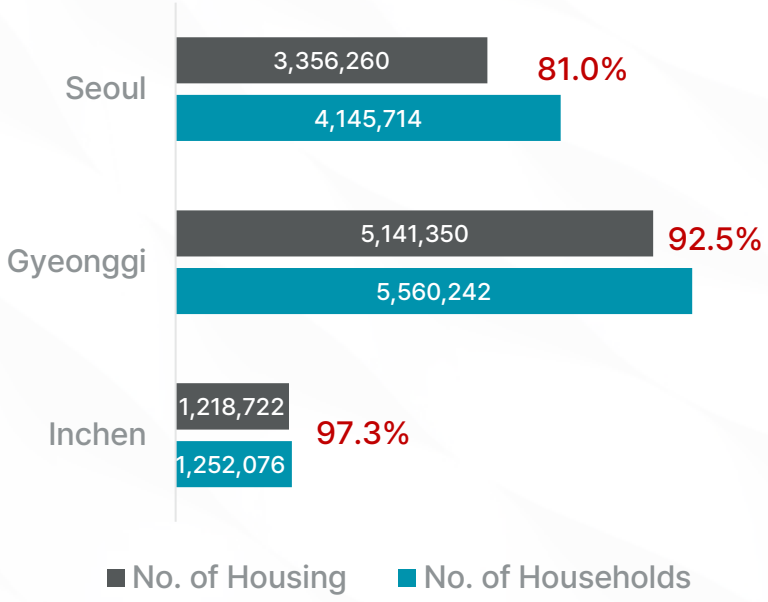


Source: Statistics Korea (2024)

HOUSING STOCK BY REGION & TYPE



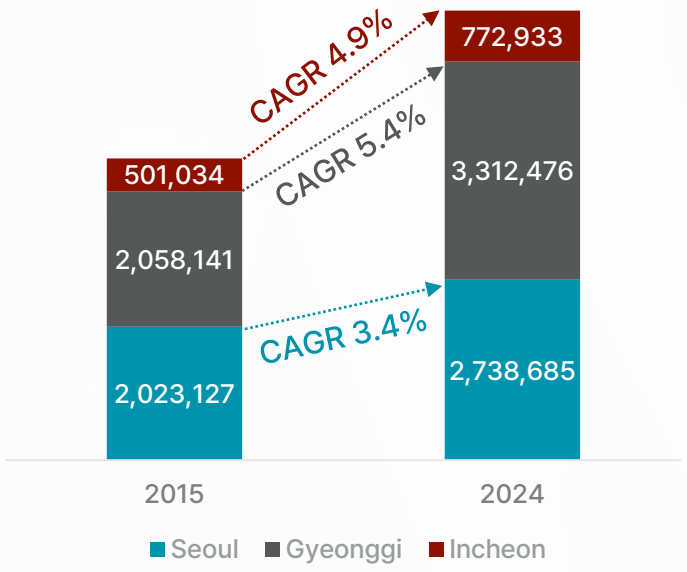
HOUSEHOLDS-TO-HOUSING-UNITS RATIO



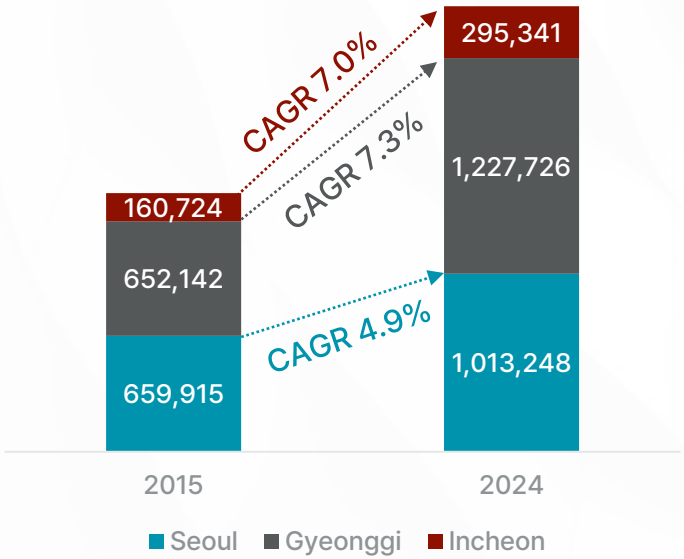
다양한 수요의 주택 니즈 충족 필요

국내 가구 수는 현재 수준을 유지하며 1-2인 가구의 증가가 예상된다. 이 중에는 국내외 대학생, 싱글 및 딩크족, 시니어 계층 등이 다양하게 존재할 것이다. 이들은 선호하는 지역과 거주하고자 하는 주택 유형, 경제적 상황 등이 다양하기 때문에 수요별로 선호하는 지역과 상품 개발이 필요하다. 주택 상품 개발 시 시니어 계층은 기존에 거주하던 지역을 선호하는 반면, 싱글 및 딩크족은 직주근접, 대학생은 학교와의 접근성을 최우선으로 여긴다는 점을 고려해야 한다.

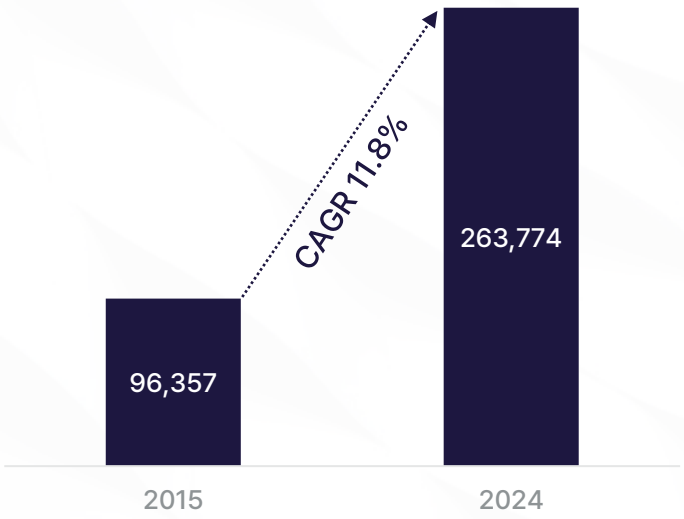
NUMBER OF 1- AND 2-PERSON HOUSEHOLDS



65+ HOUSEHOLDS



NUMBER OF INTERNATIONAL STUDENTS



Source: Statistics Korea

07

ENDING

CUSHMAN & WAKEFIELD

거시경제적 요인

상업용 부동산 영향도

관세 전쟁에도 견조한 수출액

- 한국은 수출 의존도가 높아 관세가 인상되면 수출과 경제에 큰 타격을 받을 것으로 예상되었다.
- 2024년 말부터 이어진 국내 정치의 혼란과 2025년에 시작된 트럼프 정권의 무역 전쟁 속에도 한국의 수출은 작년 동기와 비교했을 때 견조한 모습이다. 2025년 1분기에는 수출액이 2.3% 감소했지만, 2분기에는 1.0% 증가했다.
- 트럼프 정부의 유연한 관세 전략에 따라 국내 수출 시장은 여전히 다양한 시나리오가 존재한다.

GDP는 1%대 저성장

- OECD에 따르면, 2025년 한국의 경제성장률은 1.0%로 예상된다. 정치적 이슈가 국제 시장에서 한국의 위상을 약화시키고, 원화 약세로 이어지면서 경제성장률에 영향을 미쳤다.
- 2026년에는 정치적인 안정과 정부의 각종 경기 부양 정책이 수치적 결과로 나타나면서 경제성장률은 2%대를 회복할 것으로 전망된다.

2024	2025	2026
2.5%	1.0%	2.2%

하락 → 회복 예상

2.5% 기준금리 유지

- 한국은행은 2024년 10월부터 2025년 5월까지 4차례에 걸쳐 기준금리를 인하해, 현재 2.5%를 유지하고 있다.
- 향후에도 지속적인 금리 인하 가능성이 제기되면서 부동산 투자 시장에 활력을 더하고 있다.

Aug 2024	May 2025	2026
3.5%	2.5%	2.0% ?!

→ 추가 인하 가능성 존재

물가상승률 2%로 안정

- 물가상승률은 월별, 분기별 차이가 있지만, 2025년에는 전년 동기 및 동월과 비교했을 때 2% 대 상승률을 보이며 안정세를 이어가고 있다.
- 가처분소득 증가율은 전년 동기와 비교했을 때 1분기에는 4.5%로 상승했으나, 2분기에는 1.5%로 둔화되면서, 소비 위축 현상이 지속되었다.

Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
2.1%	2.1%	2.0%

→ 안정세 유지

Source:: KITA; OECD economic outlook; Bank of Korea; Statistics Korea

정부 정책

경기 침체 및 활성화 정책

01

Business Support
기업 지원 확대

- 금융 지원: 중소·중견기업의 투자 및 수출 확대를 위한 금융 지원
- R&D 지원: 혁신 기술 개발을 위한 연구개발 투자와 세제 혜택
- 규제 완화: 기업 활동을 저해하는 규제 철폐 및 간소화

기업 및 국가 경쟁력 강화

02

Export Expansion
수출 확대 방안 마련

- 첨단산업: 반도체, AI 등 기술 산업 육성으로 글로벌 경쟁력 강화
- 글로벌 공급망 안정화: 국제사회에서 관세 등 협상
- 디지털 수출: K-콘텐츠, 플랫폼 서비스 등 디지털 수출 활성화

하반기 수출 안정화 기대

03

Boosting Domestic Consumption
내수 소비 활성화

- 소비 소득공제: 추가 소비에 대한 소득공제로 구매 유도
- 관광 활성화: 숙박 쿠폰 및 국내여행 지원으로 관광 소비 증대
- 농축수산물 할인: 주요 품목 할인으로 소비 진작과 물가 안정 추구

내수 의존도 확대

경제성장률 회복 및 완만한 성장 기대

Source: the Ministry of Economy and Finance

2026년 상업용 부동산 전망

By Sector

오피스

- 주요업무권역의 A급 오피스는 캡레이트 4%를 유지하며, 2026년에도 안정적인 기업 투자가 이어질 것으로 예상된다. 추가 금리 인하에 대한 기대감이 높아지면서 거래량이 증가할 수도 있다.
- 선호하는 수요에 비해 공급이 부족한 GBD의 임대료는 지속적인 상승이 예상된다.
- CBD는 신규 공급과 공실이 늘어남에 따라 임대료 조정이 있을 수 있으나, 프라임급 오피스의 위상은 지속될 전망이다.

물류센터

- 2026년에도 해외 투자자의 물류센터 투자가 지속될 예정이다. 우량센터 및 상온센터, 수요자와의 접근성이 우수한 자산을 중심으로 포트폴리오를 확대하는 투자자들이 증가하고 있기 때문이다.
- 공급과잉 이슈가 여전히 남아있는 가운데 2026년에는 상온센터의 수급 불균형이 어느 정도 해소될 것으로 보인다.
- 수요와 공급이 균형을 이루면서 우량 자산을 중심으로 임대료 상승이 예상된다.

호텔

- 국내외 관광객 증가, 해외 관광객의 장기간 체류 등으로 호텔 수요가 확대되는 가운데, 신규 공급은 제한적이다.
- 수요 대비 공급이 부족한 상황에서 2026년에는 객실 수 부족 현상이 본격적으로 가시화 되고, 대체 숙박 시설이 반사효과를 누릴 수도 있다.
- 이러한 시장 여건을 바탕으로 2026년에는 올해와 마찬가지로 서울 내 3-4성급 호텔의 활발한 거래가 이어지면서, 해외 투자자 참여가 지속될 전망이다.

리테일

- 소매시장은 물가상승률이 안정되고 있음에도 불구하고, 경기 침체가 이어지며 전반적인 내수 소비 회복에 어려움을 겪고 있다.
- 이에 따라 시설 및 상권 간 양극화가 지속될 것으로 보인다. 단순한 구매를 온라인으로 해결하는 소비자들은 오프라인 매장에서의 새로운 경험을 중시한다. 소비자의 니즈를 만족시키는 시설과 상권은 매출이 증가하는 반면, 매출이 저조한 자산은 문을 닫거나, 용도 변경 목적의 거래로 이어질 수 있다.

김수경 (Suki Kim)
SENIOR MANAGER / HEAD OF RESEARCH
SUKI.KIM@CUSHWAKE.COM

소진 (Jin So)
MANAGER
JIN.SO@CUSHWAKE.COM

권소연 (Chloe Kwon)
ASSISTANT MANAGER
CHLOE.KWON@CUSHWAKE.COM

CUSHMAN & WAKEFIELD

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of $9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more.

For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles

Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of $9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.