

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
3.5조 원	▼	—
Total Volume (KRW)		
21	▼	▲
Total Properties Sold		
4.1%	—	—
Office Cap Rate		
279,368	▼	▲
Office Total SQM		
3,078만 원	▼	▲
Office Capital Value (3.3m², Grade A)		

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.2%	▲	▼
South Korea GDP Growth		
2.1%	▼	▲
South Korea CPI Growth		
3.1%	▼	—
South Korea Unemployment Rate		
2.8%	—	—
South Korea 10-Yr Treasury Yield		

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

한국은행은 2024년 하반기에 이어 2025년 2월에도 금리 인하를 추진하며 기준금리를 2.75%로 하향 조정하였다. 기준금리 인하로 인해 2025년 1분기에는 오피스의 선순위 담보 대출 금리가 4% 초반대로 낮아지는 등 오피스 투자 시장에 활기를 더하고 있다. Trading Economics에 따르면, 올해 국내 기준금리는 2% 중반대의 저금리 기조가 예상된다. 정부의 물가 안정 정책과 함께 경기 부양책의 일환으로 기준금리의 추가 인하 가능성이 존재하기 때문이다.

OVERALL CRE TRANSACTIONS

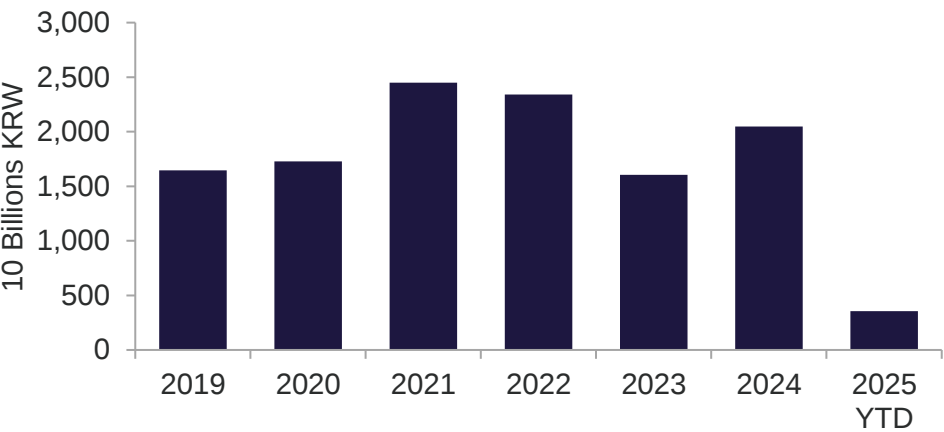
2025년 1분기에 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 상업용 부동산 거래는 총 21건으로 조사되었으며, 거래 금액은 3.5조 원을 기록했다. 총 거래 금액은 전년 동기와 비교했을 때 약 21% 감소하였고, 전 분기와 견주어 봐도 34% 정도 하락한 수치이다. 서울의 상업용 부동산 투자 시장에서 거래 금액 기준으로 높은 비중을 차지하고 있는 오피스 거래건수와 금액이 감소했기 때문이다.

이번 분기 오피스 거래 금액은 1조 9,248억 원으로 총 8건의 거래가 이루어졌으며, 전체 상업용 부동산 거래 금액 비중의 54%를 차지하면 높은 수치를 기록하고 있다. 고금리로 인해 2022년 말부터 주춤했던 오피스 거래 시장은 2024년 회복세로 돌아서며 활기를 되찾았으나, 2025년 1분기에는 거래 금액이 감소하였다. 높은 금리로 인해 거래가 철회되거나 지연되었던 다수의 매물이 2024년에 딜 클로징 되면서 시장 내 거래 물건이 감소했기 때문이다. 일부 매물은 매도자와 매수자 간의 가격 눈높이 차이로 거래가 무산되면서 거래 건수 감소에 영향을 미치기도 했다. 연면적 20,000m² 이하의 중소규모 오피스 거래 비중이 높게 나타나면서 2025년의 문을 여는 1분기 오피스 거래 금액은 전년 동기 대비 약 38% 감소한 것으로 나타났다. 그럼에도 불구하고 올해의 오피스 거래 규모는 지난 해 수준을 유지할 수 있을 것으로 예상된다. 추가 기준금리 인하에 대한 기대감이 현재 거래가 진행 중이거나 딜 클로징을 앞두고 있는 거래에 긍정적으로 작용하고 있기 때문이다.

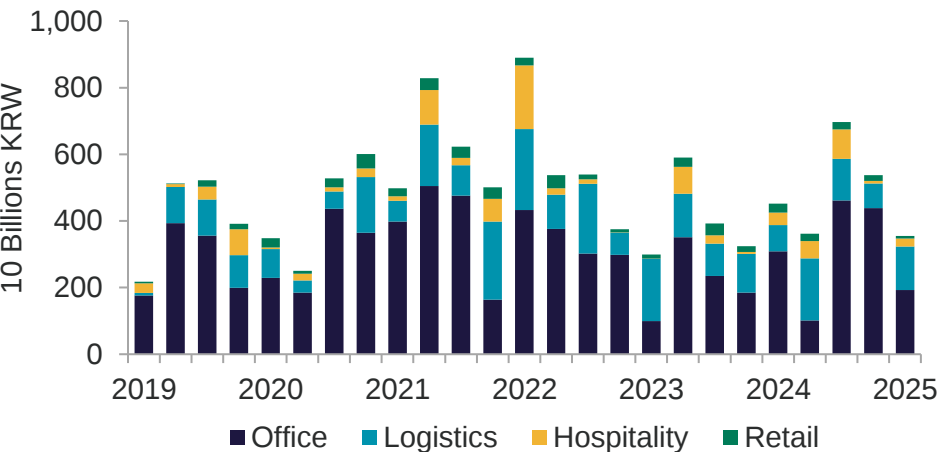
오피스 다음으로 거래 금액의 비중이 높은 물류센터는 이번 분기에 약 1조 3,088억 원의 거래가 이루어졌으며, 총 6건의 거래가 관측되었다. 2024년 1분기 거래 금액과 비교했을 때 약 65% 증가하였으며, 전 분기에 비해 75% 증가한 수치다.

호텔은 이번 분기에 2,417억 원의 거래가 성사되었다. 호텔 시장은 코로나 시기를 겪으며 거래가 급감하였고, 용도 전환의 목적으로 거래되는 경우가 많았으나 관광객 수가 빠르게 회복하면서 2024년부터 활기를 되찾고 있는 모습이다. 작년 한 해 동안 12건의 굵직한 거래가 이루어졌으며, 2025년 1분기에도 2건의 거래가 완료되었다. 리테일은 물가 상승에 따른 내수 소비 위축과 경기 침체라는 악재 속에서도, 수요와 매출이 뒷받침되는 지역을 중심으로 거래가 꾸준히 이어지고 있다. 이번 분기에는 성수와 압구정에서 각각 두 건의 거래가 성사되며, 주요 가두상권으로서의 위상을 더욱 견고하게 다져가는 모습을 보였다.

TOTAL INVESTMENT VOLUME

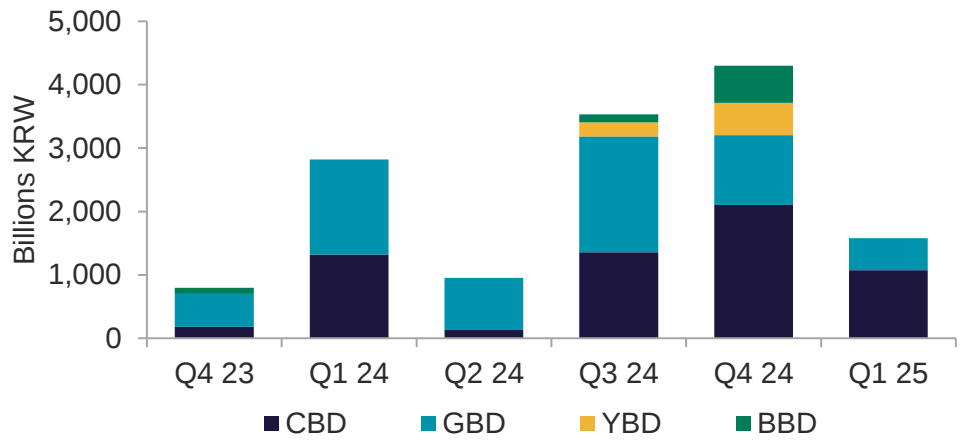


INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

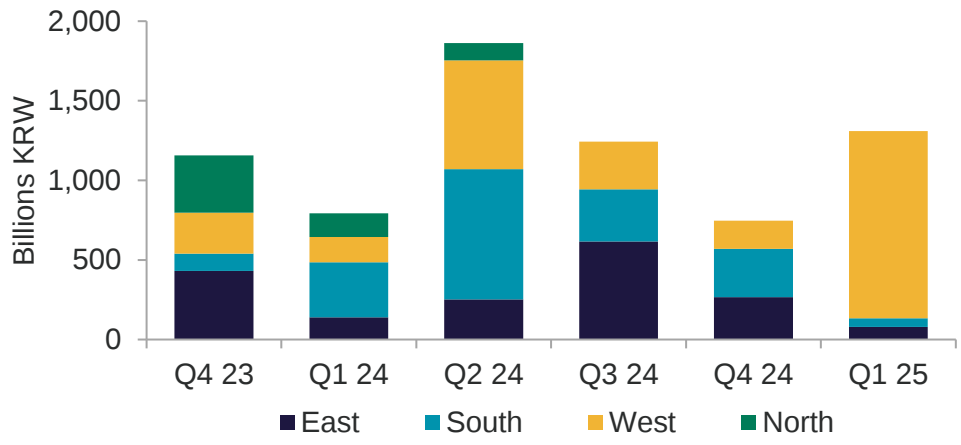


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

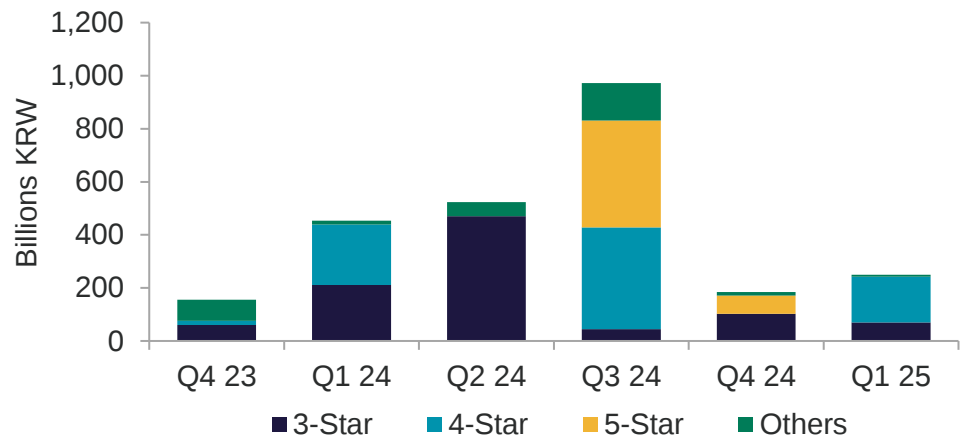
OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE: RISING SI AND SHARE DEAL ACTIVITY

2025년 1분기 오피스 거래는 전략적 투자자(SI)의 참여가 이어졌으며, 취득세 등 절세 효과를 고려한 외국계 기업의 세어딜 투자도 눈에 띄었다. 서울N스퀘어에는 SI 투자자인 금융결제원과 서울외국환중개(주)가 입주를 앞두고 있으며, 보통주로 참여한 리드코프와 신라젠이 크리스탈스퀘어를 본사로 사용할 예정이다. 세어딜로 거래가 완료된 지밸리비즈플라자는 구로(Other 권역)에 위치하고 있지만 오피스와 호텔(롯데시티호텔), 리테일(GS)로 구성된 랜드마크형 복합 건물로 이지스자산운용이 재투자를 결정하였다. 외국계 큰손인 싱가포르투자청(GIC)이 에쿼티 투자에 참여하고, 해당 부동산의 펀드 수익자는 미국계 사모펀드인 베인캐피탈로 변경되었다. 이번 분기 거래가 완료된 A급 오피스의 3.3㎡당 거래 금액은 평균 3,078만 원으로 권역별 자산 가격 차이가 뚜렷해 지고 있는 모습이다. GBD의 평당 평균 거래 가격은 4,121만 원, CBD는 3,046만 원으로 권역별 가격 차이가 존재하는 가운데 상위 가격의 두 건 모두 강남권역 거래에서 관측되었다. GBD에 위치한 강남363타워가 평당 4,438만 원을 기록하며 이번 분기 평당 최고 금액으로 거래가 완료되었고, 강남파이낸스플라자가 그 뒤를 이어 평당 3,805만 원으로 딜 클로징 되었다. CBD에서는 2021년에 준공된 중소규모의 크리스탈스퀘어가 도심에서 평당 가장 높은 평당가인 3,709만 원을 기록하며 거래가 완료되었다.

LOGISTICS: REGAINING STABILITY

이번 분기 물류센터는 서부권에 위치한 인천에서 3건의 거래가 발생한 것으로 나타났다. 공급 과잉 이슈로 인해 타입과 권역별 가격 조정을 거친 물류센터는 자산운용사의 관심과 투자 의향이 증가하면서 상온 및 복합센터를 중심으로 거래가 회복되고 있다. 수도권 내 상온과 복합 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래 금액은 약 500만 원에서 600만 원 사이를 기록하며 권역별 평당가에도 큰 차이 없이 일정 금액을 유지하고 있는 모습이다. 이번 분기에는 포트폴리오 구성에 있어 자산 다각화를 추진하는 외국계 자산운용사의 물류센터 매입도 관측되었다. 브룩필드자산운용은 2023년부터 국내 물류센터에 관심을 보이며 인천의 물류센터를 잇따라 인수해 왔다. 이번 분기에는 인천에 위치한 석남동 에스앤케이 복합물류센터를 2,450억 원에 매입하며 물류센터 투자를 이어갔다. 브룩필드는 해당 자산에 풀 에쿼티를 투자해 자산을 매입하였으며, 향후 추가적인 상온 임차인 유치를 통해 밸류애드를 추진할 것으로 보인다.

ACTIVE HOSPITALITY AND RETAIL TRANSACTIONS IN KEY HIGH STREET

호텔은 2025년 1분기에 3성급과 4성급의 호텔에서 각각 한 건의 거래가 발생하였다. 서울역에 위치한 포포인트 바이 쉐라톤 조선(4성급)과 구로 지밸리비즈플라자에 입지하고 있는 롯데시티호텔(3성급)이 그 주인공이다. 포포인트 바이 쉐라톤 조선 서울역 호텔은 입지적인 장점을 인정받아 객실당 약 5억 원에 거래가 완료되면서 주목을 받았다. 3-4성급 호텔 중에서는 전 분기에 객실당 5.2억 원을 기록하며 매각이 완료된 나인트리 호텔 명동 다음으로 높은 가격이다. 서울의 대표적인 가두상권으로 자리매김한 성수에 대한 관심이 지속되는 가운데, 이번 분기에는 연무장길에서의 거래가 확인되었다. 대지면적 기준 약 100평 규모의 자산이 250억 원에 딜 클로징 되면서 향후 성수 지역의 투자 기대감이 증가하고 있다.

OUTLOOK

- 추가 기준 금리 인하와 함께 선순위 대출의 금리 조정이 예상되면서 이번 분기에는 다소 부진했던 오피스 투자 시장의 개선이 예상된다. SI 투자 및 거래 비용을 줄이기 위한 세어딜의 지속적인 거래도 이어질 것으로 보인다. 다만 연면적 및 준공연도 등의 건물 특성과 입지적 요인이 반영되어 자산 및 권역별 가격 차이가 심화될 가능성이 있다.
- 물류센터는 자산별 특성을 고려한 투자 다각화가 이루어질 전망이다. 안정적인 임대 수익을 기반으로 코어 자산에 대한 투자 수요가 지속되는 가운데, 금리 하락 기조에 따른 밸류애드 가능 자산에 대한 관심도 증가하고 있기 때문이다.
- 관광객 복귀와 함께 활기를 되찾고 있는 호텔 투자 시장은 향후 외국인 방문객의 접근성이 우수한 지역을 중심으로 3-4성급 호텔 거래 증가가 예상된다.
- 내수 경기 침체로 리테일 시장의 회복이 지연되고 있으나 수요와 매출이 견고한 서울의 가두 상권 중심으로 거래가 지속될 예정이다.
- 자산포트폴리오 다각화를 추구하는 투자자들이 상업용 부동산 투자 시장에서 새롭게 부상하고 있는 데이터센터나 리빙 섹터, R&D 투자에도 관심을 가지고 있다. 해당 섹터가 국내에서 안정적인 투자 상품으로 자리잡는 데 필요한 시간 등을 고려했을 때 장기적인 관점의 포트폴리오 구성이 필요할 것으로 판단된다.

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY TYPE	PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3m ²)
Office	남산스퀘어	CBD	HDC 자산운용	콜버그크래비스로버츠, 이지스	75,243	580,500	25.49
Office	서울N스퀘어	CBD	금융결제원, 서울외국환중개(주)	GRE파트너스	16,367	154,500	31.19
Office	정안빌딩	CBD	유암코	이든자산운용	15,755	130,000	27.26
Office	크리스탈스퀘어	CBD	리드코프, 신라젠, LB자산운용	스탠다드라이프	18,423	206,800	37.09
Office	강남363타워	GBD	하모니파트너스유한회사	TPG안젤로고든, 스타로드	11,414	153,300	44.38
Office	강남파이낸스플라자	GBD	그래비티자산운용, 이수화학	마스턴자산운용	24,179	278,430	38.05
Logistics	인천 회억리 물류센터	EAST	이지스자산운용	지에프로지스	44,730	80,000	5.91
Logistics	메가와이즈청라	WEST	LX판토스	보미건설	142,853	225,000	5.21
Logistics	인천 석남동 에스앤케이	WEST	브룩필드자산운용	(주)에스앤케이로지스틱스	148,238	245,037	5.46
Logistics	인천항동 드림물류센터	WEST	코람코자산신탁	드림레미콘	133,310	230,000	5.70
Hospitality	포포인츠 바이 쉐라톤 조선 (4성급)	서울역	KB자산운용	맥쿼리자산운용	19,916 (342 Rooms)	172,000	503 (per room)
Retail	연무장길 내 건물	성수	주식회사 험블럼블	주식회사 연무장	354 (Land)	25,000	70.62 (Land)
Mixed-use Building	지밸리비즈플라자	Others (구로)	이지스자산운용, GIC (Share)	이지스자산운용	99,338	416,000	13.84

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research
Note: office deals over 50bn KRW, logistics assets over 165,000 sqm in Greater Seoul, and hospitality and retail assets located in Seoul’s major areas (including shopping malls)

SUKI KIM
Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

JIN SO
Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 9186 1816
Jin.so@cushwake.com

CHLOE KWON
Assistant Manager, Seoul
Tel: +82 10 3407 4060
Chloe.kwon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
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 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

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