MARKETBEAT

SEOUL

CAPITAL MARKETS Q2 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
5.8조 원 Total Volume (KRW)	▲	▼
26 Total Properties Sold	▲	▼
4.0% Office Cap Rate	▼	—
523,719 Office Total SQM	▲	▼
3,854만 원 Office Capital Value (3.3㎡, Grade A)	▲	—

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.0% South Korea GDP Growth	▼	▲
2.2% South Korea CPI Growth	▼	▼
2.6% South Korea Unemployment Rate	▼	▲
2.8% South Korea 10-Yr Treasury Yield	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

국내외 경기 불확실성이 확대되면서 경제 성장세의 둔화 흐름이 지속되고 있다. 이러한 가운데 2025년 5월 한국은행은 내수 경기 부진과 물가 안정세를 반영해 기준금리를 2.50%로 추가 인하하였다. 통화정책의 완화 기조가 당분간 이어질 것으로 예상되어, 하반기 중 기준금리가 추가 인하될 가능성도 제기되고 있다. 기준금리가 안정되면서 오피스 대출금리가 하락하고, 이에 따라 투자 환경도 서서히 개선되고 있다. 다만 경기 부진이 장기화되어 투자 심리 회복이 지연되고, 이에 따라 투자자들의 관망 기조가 예상보다 장기화되고 있는 점은 부동산 투자 시장에 부담 요인으로 작용하고 있다.

OVERALL CRE TRANSACTIONS

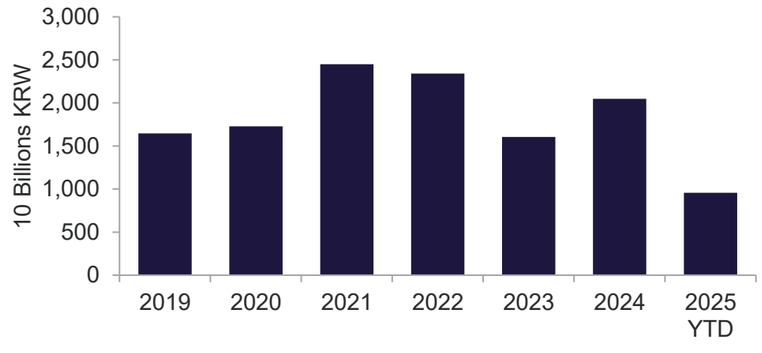
2025년 2분기 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 상업용 부동산 거래는 총 26건으로 집계되었으며, 거래 총액은 약 5.8조 원을 기록했다. 이는 전 분기 대비 약 72% 증가한 수치로, 오피스 자산을 중심으로 거래가 활발히 이루어진 것이 전체 시장 확대를 견인한 것으로 보인다. 상반기 누적 거래 금액은 약 9.6조 원으로, 전년 동기 대비 약 16% 증가하였다.

이번 분기 오피스 거래는 총 14건이 이루어졌으며, 거래 금액은 약 5.1조 원으로 전체 상업용 부동산 거래 금액의 88%를 차지했다. 상반기 누적 기준으로는 거래 금액이 약 7.4조 원에 달해, 전년 동기 대비 70% 이상 증가했다. 오피스 부문은 다른 섹터에 비해 거래 규모가 두드러진 상승세를 보이며 시장에서 긍정적인 흐름을 이어가고 있다. 이번 분기에는 CBD와 GBD를 중심으로 다수의 거래가 종결되었고, 중대형 자산 비중이 높은 점이 특징적이었다. 기준금리 인하 기조가 유지되고 있음에도 불구하고 경기 불확실성이 이어지면서, 대규모 자금 조달이 필요한 초대형 자산보다는 상대적으로 매입 부담이 적은 중대형 매물이 다수 딜클로징 된 것으로 해석된다. 한편, 최근 수년간 매물 출회는 꾸준히 이어지고 있으나 거래 종결까지는 여전히 상당한 시간이 소요되고 있어, 시장에 누적된 매물이 본격적으로 해소되기까지는 다소 시간이 필요할 것으로 보인다.

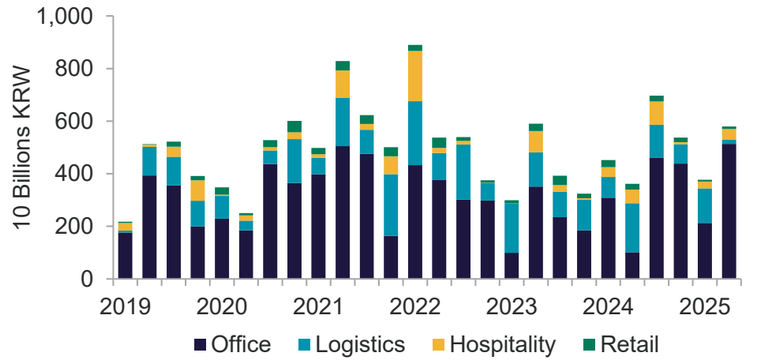
2025년 2분기 물류센터 거래는 총 2건, 약 1,640억 원 규모로 집계되었다. 이는 전 분기대비 약 87% 감소한 수치로, 분기 기준으로는 2019년 이후 가장 낮은 거래 규모를 기록했다. 다만 현재 거래 협의가 진행 중이거나 종결 예정된 매물들이 있어, 하반기 거래 규모는 점진적으로 회복될 가능성이 높다.

호텔 부문에서는 2건의 자산이 거래되었고, 거래 금액은 총 4,050억 원으로 전 분기 대비 약 55% 증가했다. 상반기에는 3성급 및 4성급 호텔을 중심으로 거래가 활발하게 이루어졌다. 관광 수요 회복세가 지속되는 가운데, 해당 자산들은 매각 이후에도 기존과 동일하게 호텔 운영을 지속할 것으로 알려졌다. 리테일은 전 분기 대비 약 38% 증가한 약 1,000억 원 규모의 거래가 완료되었다. 이번 분기에는 총 8건이 거래되었으며, 서울 주요 상권 전반에서 고르게 거래가 발생하였다.

TOTAL INVESTMENT VOLUME

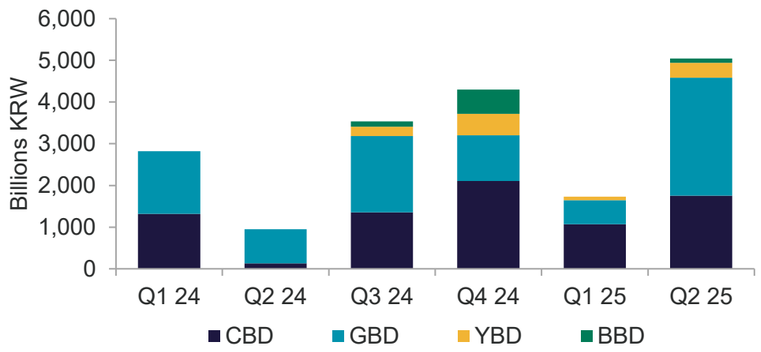


INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

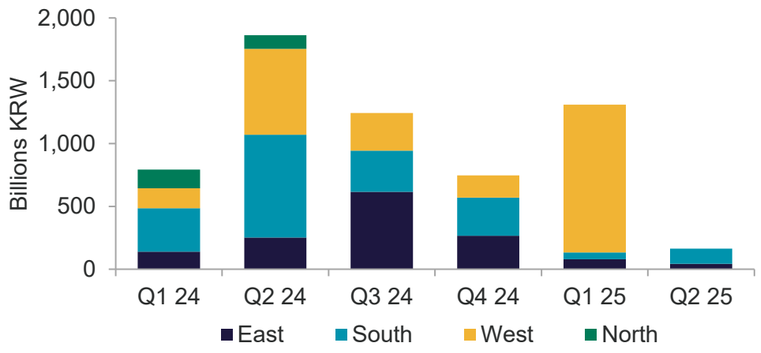


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

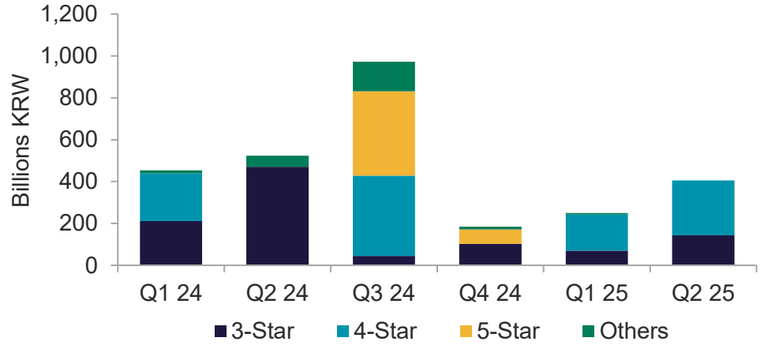
OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE: REITS BOOST OFFICE INVESTMENT IN Q2

2025년 2분기 오피스 투자 시장은 리츠(REITs)의 활약이 두드러진 시기였다. 주요 운용사들은 우량 자산을 적극적으로 편입하며 포트폴리오 외형 확장에 나섰고, 세제 혜택과 부대비용 절감 등 리츠의 구조적 장점을 적극 활용하였다. 주목할 만한 거래는 이지스 자산운용의 SI타워 인수로, 리츠를 통해 지분을 확보하며 거래 금액 기준으로 분기 최대 규모를 기록하였다. 코람코자산신탁은 국내 대형 로펌인 김앤장이 장기 임차 중인 크레센도빌딩을 인수해, 안정적인 현금 흐름 확보가 가능한 자산을 포트폴리오에 추가하였다. SK디앤디는 과거 모건스탠리에 매각했던 수송스퀘어를 10년 만에 디앤디플랫폼리츠를 통해 재매입하기로 결정하였다.

전략적 투자자(SI)의 시장 참여도 이어졌다. CJ올리브영은 기존에 임차 중이던 KDB생명타워를 매수하였으며, 빗썸은 강남N타워를 인수해 사무실로 활용할 계획이다. SI는 사옥 확보를 통한 장기적인 운영 안정성과 부동산 가치 상승에 대한 기대감을 바탕으로 부동산 시장에서 꾸준히 존재감을 드러내고 있다.

이번 분기 거래 완료된 A급 오피스의 평당 평균 금액은 약 3,854만 원으로 집계되었다. 권역별로는 GBD의 거래 금액이 가장 높게 형성되어, 타 권역과의 격차를 유지했다. GBD의 평당가는 4,600만 원이라는 높은 수준을 기록했는데, 이번 분기 SI타워, 강남N타워, 스케일타워 등 대형 거래가 집중되며 평당가 상승을 견인한 것으로 분석된다. CBD에서는 수송스퀘어가 평당 약 3,400만 원에 거래되며 권역 내 최고가를 형성하였다.

LOGISTICS: LOGISTICS DEALS SLOW IN Q2

2025년 2분기 수도권 물류센터 시장에서는 동부권과 남부권에서 각각 1건씩, 총 2건의 거래가 이루어졌으나, 전체 거래 금액은 전 분기 및 전년 동기 대비 크게 축소되었다. 기준금리가 인하 국면에 접어들었음에도 불구하고, 매도자와 매수자 간의 눈높이 차이가 여전히 해소되지 못한 점이 거래 감소의 주요 요인으로 작용하고 있다. 이번 분기 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래 금액은 500만 원 후반대로, 전 분기와 유사한 수준을 유지했다.

거래 사례로는 마스턴투자운용이 엠글로벌에 용인한미물류센터를 430억 원에 매각한 건이 있다. 또한 KKR이 설립한 크리에이트자산운용은 안성 양변리 물류센터 A·B동을 매수하며 법인 설립 이후 첫 거래를 완료했다. 현재 시장에는 대형 물류센터 매물이 다수 출회된 상황이며, 외국계 투자자를 포함한 다양한 운용사들이 자산 검토를 진행 중이다. 이에 따라 하반기에는 거래 규모가 점진적으로 회복될 가능성이 있다.

HOSPITALITY AND RETAIL TRANSACTIONS IN KEY HIGH STREET MARKETS

호텔은 2025년 2분기 4성급과 3성급 호텔 각각 한 건씩 거래가 완료되었다. 홍대에 위치한 4성급 호텔인 머큐어 앰배서더 서울 홍대는 골드만삭스가 JB자산운용의 펀드를 통해 2,620억 원에 인수하였다. 홍대는 K-컬처 중심지로서 내국인과 외국인 관광 수요가 꾸준히 유입되는 지역으로, 장기적인 수익을 확보할 수 있는 자산으로 평가된다. 신라스테이 마포 인수를 마무리한 신한리츠운용은 호텔 포트폴리오를 꾸준히 확장하고 있다.

동기간 리테일 자산은 총 8건의 거래가 성사되었으며, 서울 주요 상권에서 골고루 거래가 발생했다. 성수, 한남, 도산 등 상권은 꾸준히 거래가 발생하며 해당 시장에 대한 높은 관심을 입증하고 있다.

OUTLOOK

- 2025년 2분기 오피스 투자 시장은 전 분기 대비 거래 규모가 크게 확대되고, 투자 주체와 거래 구조 측면 모두에서 다양성이 나타났다. 시장 내 유동성과 투자 수요가 여전히 견조하다는 점을 시사한다.
- 코어 오피스 자산에 대한 수요는 여전히 안정적으로 유지되고 있으나, 향후 공급 증가와 공실률 상승 가능성에 대한 우려가 투자 심리에 영향을 주고 있다. 일부 투자자들은 입지, 임차 구조, 계약 조건 등을 면밀히 검토하며 선별적인 접근 방식을 취하고 있다. 하반기에 신규 블라인드 펀드 조성 등으로 시장 내 유동성이 확대되면, 현재 거래가 진행 중인 자산들의 거래 여건이 개선될 것으로 전망된다.
- 물류센터는 2분기 일시적으로 거래 규모가 위축되었으나, 시장에 여러 대형 자산이 나와 있는 가운데 복수의 투자자들이 검토를 진행하고 있다. 이에 따라 하반기 중 거래량은 일정 수준 회복이 가능할 것으로 보이나, 매도자와 매수자 간 가격 격차는 여전히 조율이 필요한 과제로 남아 있다.
- 호텔 부문에서는 운영 지표의 회복세가 본격화되면서 투자자들의 관점에 변화가 감지되고 있다. 과거에는 개발 용지 확보 또는 용도 전환(컨버전)을 목적으로 한 거래가 주를 이루었으나, 최근에는 기존 호텔 운영을 유지할 전제로 한 거래 사례가 늘고 있다. 리테일은 서울 주요 상권을 중심으로 안정적인 거래 흐름을 이어갈 것으로 보인다.

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY TYPE	PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3㎡)
Office	크레센도 빌딩	CBD	코람코자산신탁	DWS자산운용	54,672	556,689	33.66
Office	수송스퀘어	CBD	디앤디인베스트먼트	모건스탠리, 이지스자산운용	50,313	522,546	34.34
Office	KDB생명타워	CBD	CJ올리브영	KB자산운용	82,435	674,405	27.05
Office	SI 타워	GBD	이지스자산운용	KB자산운용	66,202	897,133	44.80
Office	강남N타워	GBD	KB부동산신탁, 빗썸	KB부동산신탁	51,124	680,500	44.00
Office	BNK디지털타워	GBD	신한리츠운용	BNK금융그룹	37,180	457,800	40.70
Office	하이트진로 서초사옥 (6-17F)	GBD	NH농협리츠운용	KB자산운용	37,076	240,000	21.40
Office	현대차증권빌딩	YBD	코람코자산운용, 현대차증권	코람코자산운용	40,438	354,760	29.00
Office	SD바이오센서 분당빌딩	BBD	캡스톤자산운용	SD바이오센서	13,815	100,000	23.93
Logistics	용인한미물류센터	EAST	엠글로벌	마스턴투자운용	25,845	43,000	5.73
Logistics	안성 양변리 물류센터 A·B동	WEST	크리에이트자산운용	선우씨앤디, 선우로지스	69,100	121,000	5.76
Hospitality	머큐어 앰배서더 홍대(4성급)	홍대	JB자산운용, 골드만삭스	현대자산운용	17,066 (383 Rooms)	262,000	970 (per room)
Hospitality	신라스테이 마포(3성급)	마포	신한리츠운용	하나대체투자자산운용	18,470 (270 Rooms)	143,000	373 (per room)

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research
Note: office deals over 50bn KRW, logistics assets over 16,500 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.