MARKETBEAT

# SEOUL

CAPITAL MARKETS Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

## MARKET FUNDAMENTALS

| | YOY Chg | Outlook |
|---|---|---|
| **5.3조 원**<br>Total Volume (KRW) | ▼ | ▲ |
| **27**<br>Total Properties Sold | ▲ | – |
| **4.0%**<br>Office Cap Rate | – | ▲ |
| **518,288**<br>Office Total SQM | ▼ | ▲ |
| **3,226만 원**<br>Office Capital Value<br>(3.3㎡, Grade A) | ▼ | – |

## ECONOMIC INDICATORS

| | YOY Chg | Outlook |
|---|---|---|
| **3.7%**<br>South Korea<br>GDP Growth | ▲ | – |
| **2.9%**<br>South Korea<br>CPI Growth | ▲ | – |
| **2.0%**<br>South Korea<br>Unemployment Rate | – | ▼ |
| **4.4%**<br>South Korea 10-Yr<br>Treasury Yield | ▲ | – |

*Source: 통계청, 한국은행*

## ECONOMIC OVERVIEW

2026년 3분기 국내 경제는 물가 안정 쪽으로 정책의 무게가 집중됐다. 한국은행은 7월에 기준금리를 2.50%에서 2.75%로 인상하며 올해 동결 기조를 마감한 데 이어, 8월에도 3.00%로 금리를 추가 인상하며 약 3년 7개월 만에 처음으로 두 달 연속 금리를 올렸다. 국고채 10년물 금리도 4.4%대까지 오르며 높은 수준을 유지하는 가운데, 소비자물가 상승률은 7월에서 9월 사이에 3% 안팎 수준에 머무르며 안정되는 모습을 보였다. 상업용 부동산 투자 시장은 조달금리 부담이 가중되며 코어 및 프라임 자산과 안정적 임차 수익 기반의 자산을 중심으로 한 선별적 접근이 더욱 뚜렷해지고 있다.

## OVERALL CRE TRANSACTIONS

2026년 3분기 일정 면적 및 금액 기준을 충족하는 서울 상업용 부동산 거래는 총 27건, 거래 총액은 약 5.3조 원으로 집계되었다. 거래 건수는 직전 분기 대비 2건이 줄었으나, 거래 금액은 약 20% 증가하며 대형 거래 중심의 시장 흐름을 보였다. 올해 3분기까지 누적 거래 금액은 약 14.6조 원을 기록하며, 2025년 3분기 누적 금액과 비교했을 때 21% 감소한 것으로 나타났다.

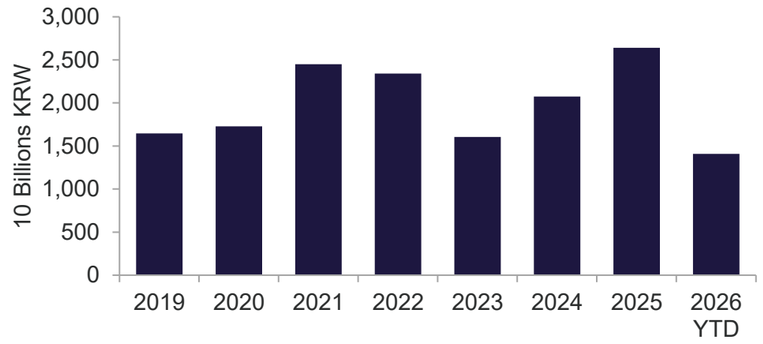
이번 분기 오피스 거래는 총 14건, 약 4.6조 원으로 집계되었으며 권역별로는 CBD에서 7건(약 2.5조 원), GBD에서 2건(약 6,490억 원), 그 외 5건은 기타 권역에서 이루어졌다. 지난 분기와 비교했을 때 거래 건수는 5건, 총 거래 금액은 약 51% 증가하였지만, 금리의 영향을 받아 작년 3분기 대비 거래 총액은 44% 정도 급감하였다. 이번 분기에는 두산타워, 세미콜론 문래 등의 대형 거래와 함께, 호텔 컨버전을 추진하는 오피스 거래가 눈에 띄었다.

동기간 물류센터 거래는 총 1건, 약 3,430억 원으로 집계되었다. 2분기와 비교했을 때 거래 건수는 4건이 줄었지만, 대규모 거래가 딜클로징 되면서 거래 금액은 14% 정도 감소한 모습이다. 3분기까지 누적 거래 금액은 약 1.4조 원으로 전년 동기 대비 약 46% 급감하는 모습을 보였다. 금리의 영향을 받아 딜클로징이 지연되는 가운데 상온 및 코어 자산 중심의 선별적 거래가 주목받고 있다.

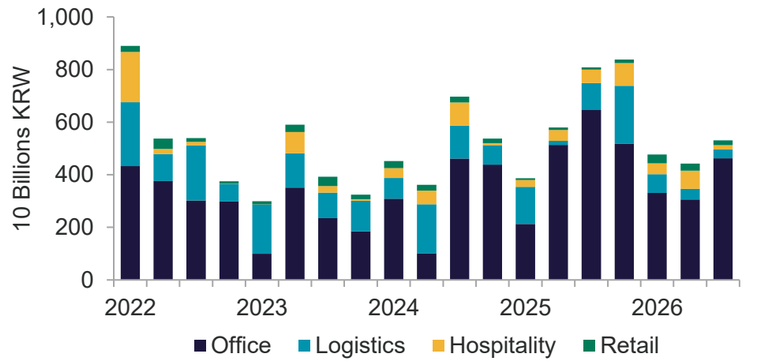
호텔 거래는 총 1건으로 약 1,627억 원 규모의 3성급 거래가 완료되었다. 상반기 누적 거래 금액은 약 1.3조 원으로 전년 동기 총액 대비 약 18% 늘어나며 전 섹터 중 유일하게 증가 추세를 보였다. 명동 일대가 관광객 회복으로 활기를 찾으며 지속적인 외국계 투자자들의 관심이 호텔 거래로 까지 이어지고 있는 모습이다.

리테일 부문에서는 총 11건, 약 1,000억 원 규모의 거래가 완료되었다. 거래 금액은 전 분기 대비 약 28% 감소하였으나, 3분기까지의 누적 거래 금액은 전년 동기 대비 2.5배 이상 증가한 것으로 나타났다. 성수의 리테일 거래가 활발한 가운데 올리브영이 연무장5길에 위치한 주요 사이트를 감정가에 웃도는 금액으로 낙찰받으면서 화제가 되었다.

## TOTAL INVESTMENT VOLUME




## INVESTMENT VOLUME BY SECTOR

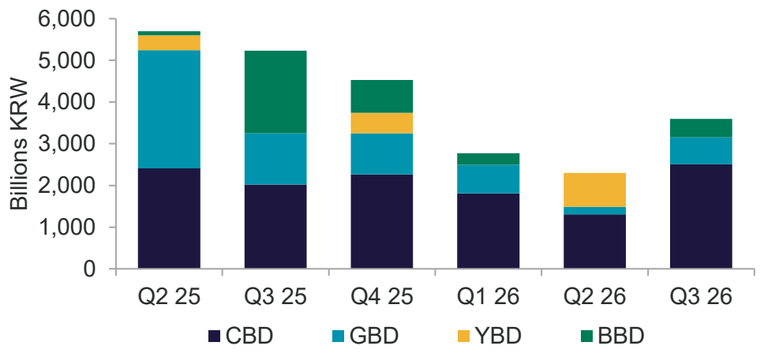



*Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research*

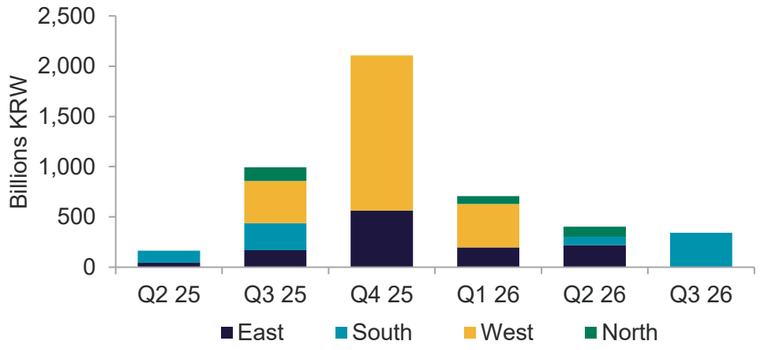


© 2026 Cushman & Wakefield

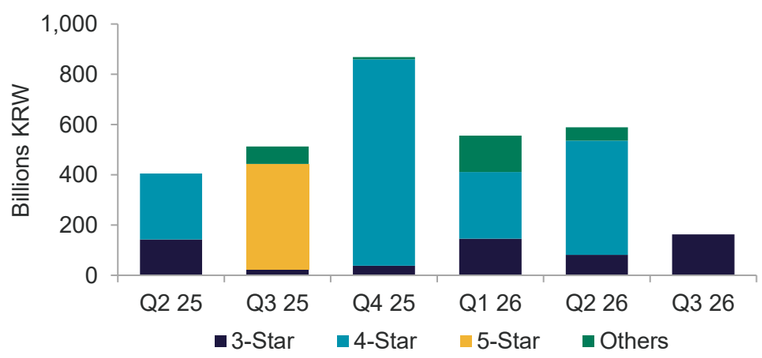
## OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET




## LOGISTICS INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET




## HOSPITALITY INVESTMENT VOLUME




*Source: Cushman & Wakefield Korea Research*

### OFFICE: HOTEL CONVERSIONS AND SUSTAINED FOREIGN INVESTMENT

오피스 투자 시장에서 주목할만한 점은 호텔 컨버전을 목적으로 하는 거래가 2건이나 성사되었다는 점이다. CBD에 위치한 두산타워는 12만 sqm에 달하는 대규모 면적으로 이지스자산운용이 8,971억 원에 인수하였고, 일부 면적을 호텔로 사용하는 복합 시설로 리모델링할 예정이다. 케이스퀘어 홍대는 코람코자산운용이 1,500억 원에 인수하며 파라다이스그룹과 손을 잡고 호텔로의 용도 전환을 예고했다.

사옥 용도 및 세일앤리스백 목적의 거래도 딜클로징되는 모습을 보였다. 순화빌딩을 2,135억 원에 매수한 한화갤러리아는 해당 건물을 사옥으로 사용할 예정이며, 8,000억 원에 매각 완료된 파인에비뉴 A동은 신한카드가 보통주로 재투자하면서 해당 건물에 계속해서 임차인으로 머무를 예정이다. 다이소의 모기업, 아성에이치엠피는 신한은행으로부터 명동 신한 익스페이스를 1,280억 원에 매입하였으며, 매도자인 신한은행은 건물 일부를 계속 임차해 사용할 예정이다.

CBD의 오피스 공급 확대 우려와 금리 인상으로 투자 심리가 위축된 가운데 외국계 자본이 참여해 거래를 완결한 사례도 있다. CBD에서는 페트라빌자산운용이 홍콩계 부동산 투자사 거캐피탈과 손을 잡고 씨티센터타워를 약 2,930억 원에 인수하였다. 2024년 말 매각에 착수한 이후 우선협상대상자 교체 등의 난항을 겪었지만 이번 분기에 거래가 마무리되었다.

Grade A 오피스의 평당 금액은 약 3,226만 원으로 나타났다. GBD의 강남358타워가 평당 4,500만 원에 거래되면서 평당 최고가를 기록했고, CBD 에서는 파인에비뉴 A동이 평당 4,021만 원에 거래되며 권역 내에서 최고금액으로 딜클로징 되었다.

### LOGISTICS: CORE LOGISTICS IN FOCUS

이번 분기 수도권의 물류센터는 남부권에서 단 한 1의 거래가 성사되었다. 삼성SRA자산운용은 켄달스퀘어 평택로지스틱스파크를 3,430억 원, 평당가 591만 원에 인수하였다. 국민연금 출자금을 기반으로 조성한 약 4,000억 원 규모의 코어 플랫폼 펀드 투자로, 별도의 공동투자자 없이 펀드 자금만으로 거래를 마무리하였다. 해당 자산은 연면적 약 19만 sqm 규모의 A급 상온 물류센터로, SSG와 쿠팡 등을 임차인으로 확보하고 있는 코어 자산이다. 물류센터 시장 내 옥석 가리기가 이어지는 가운데, 대형 상온 시설과 안정적 임차 기반을 갖춘 코어 자산에 투자 수요가 집중되는 양상이 확인되었다.

### CAPITAL TARGETS MYEONG-DONG HOTELS, SEONGSU RETAIL

호텔 시장에서는 관광 수요 회복에 힘입어 명동 핵심 입지 자산에 대한 투자가 이어졌다. 이지스밸류리츠는 152실 규모의 소테츠 프레사 인 서울 명동이 입주한 청휘빌딩을 약 1,627억 원에 인수하였다. 해당 자산은 상층부 호텔과 저층부 K뷰티 리테일로 구성된 복합자산으로, 매각 과정에서 호텔 컨버전, 재개발, 메디컬 컨버전 등 다양한 사업 계획을 가진 업체가 경쟁하였다. 해당 건물은 소유권 이전을 완료하고, 기존 건물을 철거한 뒤 호텔 중심의 자산으로 재개발을 계획하고 있다.

리테일은 성수 상권에서 의미있는 투자가 관측되었다. CJ올리브영은 올리브영N 성수 인근의 약 200평 부지를 541억 원에 낙찰받으며 성수 권역 내 거점을 추가로 확보하고 있다.

### OUTLOOK

- 오피스 시장은 두 차례의 기준금리 인상과 국고채 금리 상승으로 조달비용 부담이 커지며 연말까지 신중한 접근이 이어질 전망이다. 세일앤리스백, 사옥 매입 등 다양한 거래를 바탕으로 우량 자산에 대한 관심은 4분기에도 지속될 것으로 예상된다. 또한 관광 수요가 급증하면서 도심의 노후 오피스를 호텔로 전환하는 밸류애드 전략도 지속적으로 관심을 받을 수 있다.
- 물류센터는 상온·코어 자산에 대한 선별적 투자가 이어지는 가운데, 해외 자본의 참여가 늘어나면서 거래 저변이 점차 확대될 것으로 전망된다. 다만 금리 상승에 따른 자금조달 부담과 매도자·매수자 간 가격 눈높이 차이로 비핵심 자산의 거래 성사에는 다소 시간이 걸릴 것으로 판단된다.
- 호텔 시장은 관광 수요 확대로 운영 실적이 입증되면서 명동, 강남, 홍대 등 주요 입지를 중심으로 자산 거래가 활발해질 것으로 예상된다. 특히 호텔 공급이 부족한 지역에서는 리빙 섹터 자산을 활용한 하이브리드 모델이 밸류애드 전략의 하나로 확산되며, 호텔 공급 확대와 투자 활성화에 긍정적으로 작용할 전망이다.
- 리테일 자산은 성수, 명동 등 외국인 수요가 집중되는 핵심 상권을 중심으로 거래 관심이 이어지면서 매장 확장 및 거점 확보를 위한 기업의 직접 매입 사례도 이어질 것으로 보인다.


© 2026 Cushman & Wakefield

## SIGNIFICANT SALES

| PROPERTY TYPE | PROPERTY NAME | SUBMARKET | BUYER | SELLER | SQM | PURCHASE PRICE (Mn. KRW) | PRICE / UNIT (Mn. KRW/3.3㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Office | 두산타워 | CBD | 이지스자산운용 | 마스턴투자운용 | 122,624 | 897,143 | 24.19 |
| Office | 파인에비뉴 A동 | CBD | MDM자산운용 | 신한카드 | 65,772 | 800,000 | 40.21 |
| Office | 씨티센터타워 | CBD | 페트라빌자산운용 | 하나대체투자자산운용 | 36,571 | 293,004 | 26.49 |
| Office | 순화빌딩 | CBD | 한화갤러리아 | 학교법인 한양학원 | 27,784 | 213,500 | 25.40 |
| Office | 신한 익스페이스 | CBD | 아성다이소 | 신한은행 | 4,191 | 128,000 | 100.97 |
| Office | 광화문 G스퀘어 | CBD | 종근당 | GRE파트너스자산운용 | 8,814 | 121,000 | 45.38 |
| Office | 강남358타워 | GBD | 현송교육문화재단 | 삼성SRA자산운용 | 32,684 | 445,000 | 45.01 |
| Office | 세미콜론 문래 | Others | KB자산운용 | 디앤디플랫폼리츠 | 99,136 | 614,800 | 20.50 |
| Office | 코너136 | Others | 아주그룹 | 이지스자산운용 | 13,274 | 252,000 | 62.76 |
| Office | 케이스퀘어 홍대 | Others | 코람코자산운용 | 코람코자산신탁 | 10,992 | 150,000 | 45.11 |
| Logistics | 평택 로지스틱스 파크 | SOUTH | 삼성SRA자산운용 | 스타우드, ESR | 191,833 | 343,000 | 5.91 |
| Hospitality | 소테츠프레사 인 서울 명동 (3성) | 중구 | 이지스밸류리츠 | 이지스자산운용 | 5,944 (152 Rooms) | 162,700 | 1,070 (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

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of $10.3 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.

©2026 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.


© 2026 Cushman & Wakefield