

상업용 부동산 투자, 2분기 연속 7조 돌파... 경기 둔화 속 기업 투자 활발

▼ 0.2% Q-O-Q
Q1 2025 GDP

▲ 0.25% Q-O-Q
Q2 2025 CPI INFLATION

▲ 68
Q2 2025 BSI

▼ 2.67%
Q2 2025 3M KORIBOR

▼ 9.2% Y-O-Y
Q1 2025 FDI

▲ 109
Q2 2025 CCSI

Note: 화살표는 이전 분기 대비 변화를 의미함

HOT Topics

- 오피스 시장의 무상임대기간은 소폭 증가했으나 대체로 1개월(년) 미만으로 유지됐다. 그 결과, 실질 임대료는 전 분기 대비 2.1% 상승한 37,248/㎡를 기록했다.
- 6월 소비자심리지수(CSI)가 2021년 이후 최고치인 109를 기록하며 리테일 섹터에 긍정적인 신호를 보였다. 5월까지의 누적 해외 방한객 수는 전년 동기 대비 약 15% 증가한 720만 명에 달해 2019년 수준을 넘어섰으며, 이는 주로 미국, 대만, 싱가포르 등 중국 및 일본 외 시장의 강력한 성장에 의한 결과로 보인다.
- 저온 물류 창고의 순흡수면적은 상온에 비해 여전히 낮은 수준이지만, 지속적인 증가세를 보였다. 공급량 둔화와 맞물려 향후 몇 분기 동안 저온 공실률은 완만하게 감소할 것으로 예상된다.
- 견조한 방한객 유입, 제한적인 신규 공급, 그리고 개발 비용 상승에 힘입어 호텔 가치가 지속적으로 상승했다. 이러한 요소들은 활발한 호텔 인수 및 매각 시장을 보장할 것으로 전망된다.

오피스

2025년 2분기 서울 주요 3대 권역의 평균 공실률은 전 분기와 동일한 2.7%를 기록했다. 명목 임대료는 꾸준히 상승하여 전 분기 대비 2.3% 상승한 39,599/㎡에 도달했다. 임대차 규모는 96,584㎡를 기록하며 전년 동기에 이어 보합세를 보였다.

리테일

금번 분기 리테일 기업들은 신규 매장 오픈에 대한 강한 의지를 보였다. 특히 국내 중저가 뷰티 브랜드와 프리미엄 애슬레저 브랜드의 확장이 두드러졌는데, 이는 외국인 관광객 수요 증가와 스포츠 및 운동의 인기 상승에 힘입은 결과로 보인다.

물류

신규 A급 자산 공급량은 168,614㎡에 그치며 2019년 이후 최저치를 기록했다. 2025년 상반기 순흡수면적은 680,000㎡로, 2024년 연간 총량의 약 30% 수준에 달했다. 전체 공실률은 작년 말 대비 2.5%p 감소한 20.4%를 기록했다.

투자

국내 상업용 부동산 투자 규모는 전년 동기 대비 53% 증가한 7조 1,143억 원을 기록하며, 2분기 연속 7조 원을 돌파했다. 이로써 2025년 상반기 누적 투자 규모는 약 15조 원에 달해 작년 총액의 약 70% 수준을 기록했다.

오피스

2025년 2분기 서울 3대 업무권역 A급 오피스 시장의 평균 공실률은 2.7%를 기록하며 전 분기 수준을 유지했다. 금번 분기 신규 공급은 부재한 가운데 강남 및 여의도권역의 공실 감소에도 불구하고 도심권역의 공실률이 일부 증가하면서, 주요 3대 권역 합산 순흡수면적은 소폭의 마이너스 성장을 보였다.

명목 임대료는 전 분기 대비 2.3% 상승한 39,599원/㎡을 기록하며 상승 흐름을 이어갔다. 무상임대기간은 여전히 1개월(년) 미만을 유지하고 있으나 점진적인 상승 흐름이 관찰되었으며, 이에 따라 실질 임대료는 전 분기 대비 약 2.1% 상승한 37,248원/㎡으로 집계됐다.

도심권역의 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 3.2%를 기록했다. 지난 1분기 공급된 초동 프로젝트107(연면적 약 11,754평)의 더딘 안정화와 더불어 파인에비뉴, 대신파이낸스센터 등을 중심으로 공실이 증가했다. 그러나 서울파이낸스센터, 센트르폴리스, 센터원 등 프라임 오피스를 중심으로 금융 및 전문서비스 기업의 임대차 계약이 확인되면서 공실률 상승을 일부 상쇄했다.

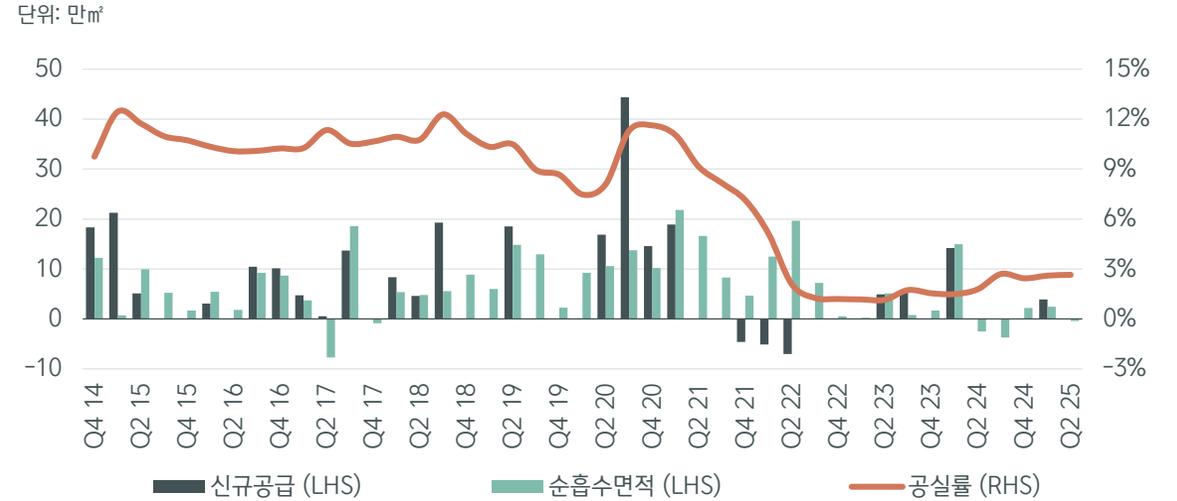
강남권역은 금융, 제조 및 IT 기업의 견고한 이전, 확장 수요에 힘입어 전 분기 2.1%였던 공실률이 1.7%로 소폭 하락했다. 아이콘삼성은 한국은행, 시넵틱스와 임대차 계약을 완료했고, 강남N타워는 크레이버와 데이터독을 유지했다. 또한, 강남파이낸스센터와 센터필드와 같은 프라임 오피스에서도 각각 비바리퍼블리카와 아나로그디바이스 코리아와의 임대차 계약을 체결한 것으로 알려져 강남권역의 견조한 임차 수요를 재차 입증했다.

여의도권역은 전 분기에 이어 금융업을 중심으로 프라임 자산에 대한 견고한 수요가 지속되면서 공실률이 전 분기 대비 0.2%p 감소한 2.8%를 나타냈다. KIS자산평가, 우리투자증권 등 금융 임차인을 중심으로 원센티널(구 신한금융투자빌딩)의 안정화가 가속화 됐으며, FKI타워에 미래에셋증권과 금융감독원이 임대차 계약을 체결한 것으로 확인됐다. 중장기적으로 여의도 권역은 금융 임차인의 꾸준한 수요와 더불어 제한적인 공급, SI 사옥 매입, 화재보험협회 재건축 등에 따른 이전 수요의 창출로 공실률이 추가 감소할 것으로 전망된다.

신흥 업무지구로 부상 중인 마곡권역은 원그로브(CP4)를 중심으로 활발한 임대차 활동이 관찰됐다. 올해까지 전 계열사 이전이 예정된 DL그룹뿐만 아니라 그레이스타 등 금융 임차인, 그리고 항공 관련 임차 수요가 복합적으로 유입되면서 마곡권역은 서남권을 대표하는 업무지구로 지속 성장하고 있다.

이번 분기 신규 임대차 규모는 96,584㎡로 전년 동기 대비 보험세를 유지했다. 제한적 공급, 임대료와 이전비용 증가에 따른 임차인의 관망세로 상반기 임대차 시장 회복은 다소 정체 상태이나, 2026년에는 도심권역(CBD)을 중심으로 대형 신규 공급이 예정되어 있어 올해 하반기 이후 임대차 활동의 회복이 기대된다. 당분간 임차인의 제한적인 이동 하에 주요 3대 권역은 안정적인 시장 흐름을 이어갈 것으로 전망한다.

FIGURE 1: 서울 A급 오피스 수요 및 공급 동향



Source: CBRE Research, Q2 2025

TABLE 1: 서울 A급 오피스 권역별 동향

2025년 2분기	서울	도심권역	강남권역	여의도권역
공실률 (%)	2.7	3.2	1.7	2.8
전분기 대비 (%p)	+0.1	+0.5	-0.4	-0.2
전년 대비 (%p)	+0.9	+1.6	+0.2	+0.3
실질임대료 (원/㎡/월)	37,248	36,523	42,146	33,209
전분기 대비 (%)	+2.1	+1.6	+2.6	+2.0
전년 대비 (%)	+5.9	+6.4	+7.1	+4.1

Source: CBRE Research, Q2 2025

리테일

2025년 1분기 한국의 국내총생산(GDP)이 민간 소비, 투자, 수출 감소로 0.2% 줄어들면서, 한국은행 등 주요 기관들이 연간 GDP 성장률 전망치를 1% 전후로 하향 조정했다. 5월 누적 국내 소매 판매액은 1.25% 증가했으나, 외국인 관광객 증가에도 불구하고 가두상권 성장은 1%대에 그쳤다. 생필품 가격 상승으로 대형마트 매출은 늘었지만, 백화점은 명품 소비 둔화로 하반기 성장이 부진할 전망이다.

하지만 하반기 경제 성장 반등 기대감과 함께 6월 소비자심리지수는 2021년 이후 최고치인 109를 기록하며 긍정적인 신호를 보였고, 3분기에는 새 정부의 민생 회복 지원금 효과도 나타날 것으로 기대된다. 또한, 5월 누적 해외 방한객 수는 720만 명으로 전년 대비 15% 증가하며 역대 최고 방한객 수를 기록했던 2019년 수준을 넘어섰다. 중국과 일본 관광객 회복은 더디지만, 미국(40%), 대만(41%), 필리핀(19%), 싱가포르(70%), 인도네시아(38%) 등 다른 국가 방문객이 크게 늘면서 그 공백을 채웠다.

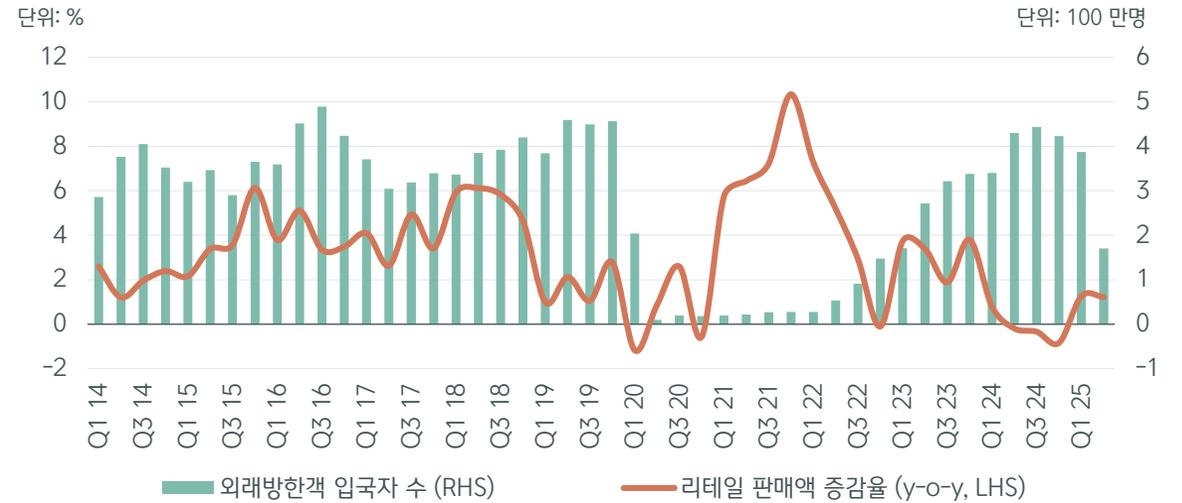
긍정적인 기대감 속에서 리테일러의 활발한 임대차 활동과 신규 매장 오픈이 관찰됐다. 특히 해외 관광객 수요 증가와 운동의 일상화에 힘입어 국내 중저가 뷰티 및 국내외 기능성 프리미엄 애슬레저 브랜드의 확장이 눈에 띈다. 7월 초 강남대로에 국내 두 번째 대형 올리브영 매장 및 알로의 아시아 최초 플래그십 스토어인 알로 도산도 오픈 예정이다. 알로는 연내 한남동 및 주요 백화점에 추가 확장 계획이 확인되었고, 국내 확장에 적극적인 룰루레몬 또한 하반기 강남에 추가 매장 오픈을 앞두고 있다.

주요 가두상권에서는 뷰티 및 패션 중심의 다양한 브랜드의 진입 진출이 이어지는 가운데 전년도 2분기 이후 4분기 연속 임대료 상승세가 관찰됐다. 가두상권 전반의 공실률은 작년 이후 보합세를 유지하고 있는 가운데, 명동은 기존 코스메틱 중심에서 세터, 마크곤잘레스, ABC 마트 등 패션 브랜드 확장과 함께 다양성이 높아지며 상반기 공실률이 11%까지 추가 감소했다. 강남에서는 시코르 강남역점의 리뉴얼 오픈 및 무신사, 자라 등 패션 브랜드의 신규 확장 활동이 관찰됐으며, 홍대와 더불어 메디컬 리테일 수요도 견고했다. 성수는 기존 팝업 중심에서 정규 매장 증가 추세로 안정적 상권으로 변화하고 있으며, 도산대로는 K-패션 수요를 필두로 두드러진 임대료 상승이 확인됐다. 한남에는 온러닝 한남, 오니츠키 타이거 등 신규 오픈이 예정되어 있다.

대형 오피스 아케이드 내 리테일 수요는 2분기에도 강하게 관찰됐다. 마곡 원그로브는 리테일 면적이 전용 7,879평 규모(트레이더스 제외)임에도 불구하고 면적 기준 90% 이상 임대차 계약이 완료되어 빠른 안정화를 이루었다. 여의도는 대형 프라임급 오피스 공급 이후 꾸준한 F&B 수요 증가와 더불어 여의도 공원 제2 세종문화회관, 63스퀘어 내 파리 몽피두 서울 분관 등 문화 인프라 확충도 예정되어 있다. 도심 또한 내년 신규 공급을 앞둔 오피스 자산을 중심으로 리테일 아케이드 임차인 유치가 활발히 진행 중이다.

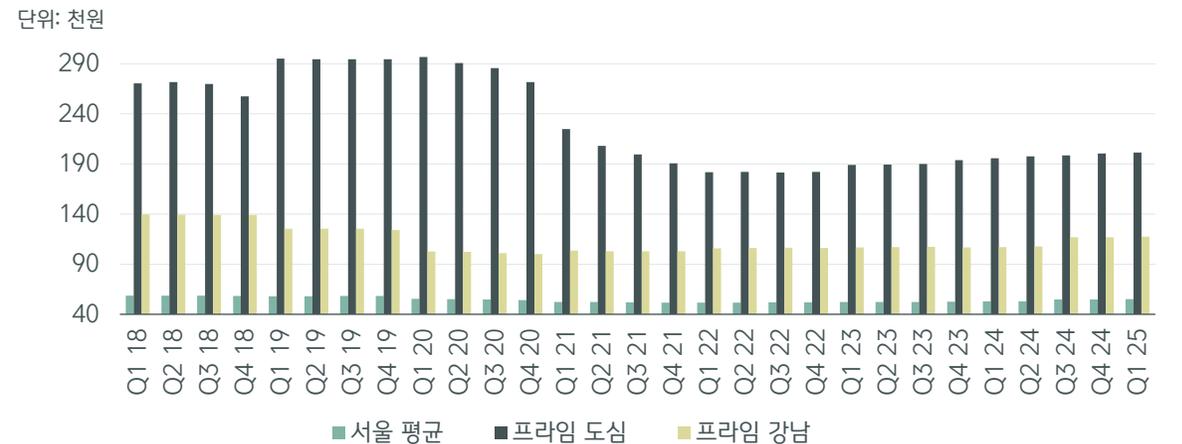
한편 한류의 성장과 국내 브랜드의 성공사례를 발판으로 패션, 뷰티, 식음을 중심으로 다수의 아웃바운드 수요가 이어지고 있다. 올리브영(미국, 일본), ADERERROR(중국), 스탠드오일(일본), 런던베이글뮤지엄(일본), 요아정(일본), 맘스터치(일본) 등과 국내 애슬레저 브랜드인 제시믹스(중국, 대만)와 안다르(미국, 호주, 싱가포르) 등이 최근 적극적으로 해외 확장을 추진 중으로 파악됐다.

FIGURE 2: 리테일 판매액 증감률 및 외래방한객 입국자 수



Source: CBRE Research, Q2 2025

FIGURE 3: 리테일 임대료



Source: CBRE Research, Q2 2025
Note: 중대형 상가 기준

물류

2025년 들어 본격적인 공급 감소 흐름이 관찰되는 가운데, 2분기 수도권 A급 물류 시장의 신규 공급량은 2019년 이후 최저치인 168,614㎡를 기록했다. 평택 청북읍 후사리 물류센터(71,870㎡), 케이로지스 고양(53,352㎡), 그리고 여주 삼군리 물류센터(43,392㎡)를 포함한 총 3개의 복합 물류 자선이 시장에 추가됐으며, 선임차 사례는 관찰되지 않았다. 이로써 2025년 상반기 전체 신규 공급 물량은 390,159㎡로, 이는 작년 전체 공급의 약 10%를 상회하는 수준이다.

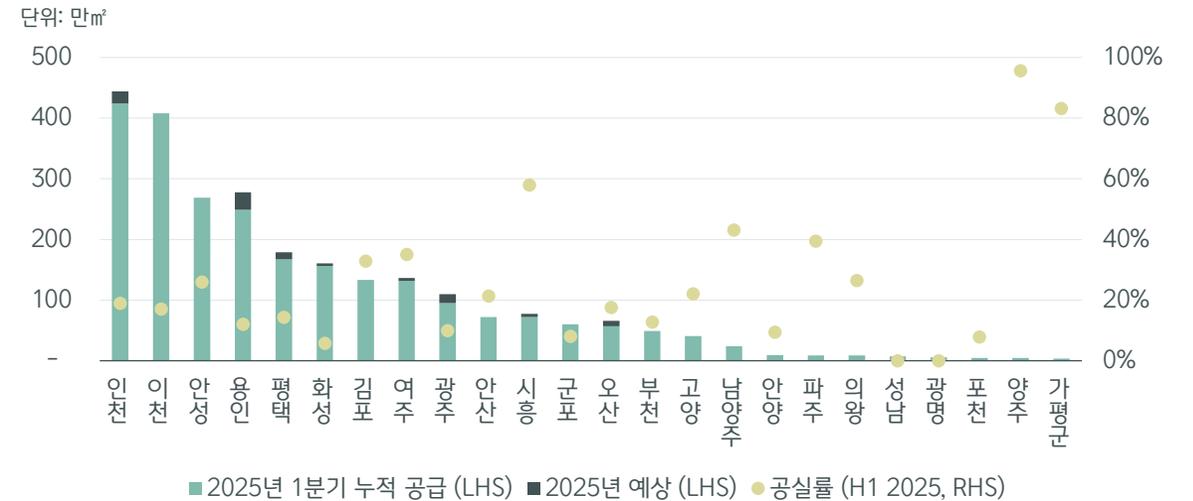
수도권 A급 물류 시장의 상반기 순흡수면적은 2024년 연간 순흡수면적의 30% 수준인 약 68만㎡를 기록했으며, 수도권 A급 물류 시장의 공실률은 작년 말 대비 2.5%p 감소한 약 20.4%로 확인됐다. 상온과 저온 공실률은 각각 14.1%, 38.1%로 확인됐으며, 임대차 활동은 전년 대비 다소 둔화되는 양상을 보인 가운데 금번 분기에는 안성, 오산 등 남부 권역의 상온 센터를 중심으로 신규 임대차 활동이 관찰됐다.

대표적인 상온 물류센터 임대차 사례를 살펴보면, 무신사는 메이플트리 안성 일죽2 물류센터 전체를 신규 거점으로 활용하기 위해 임대차 계약을 체결했으며, 롯데글로벌로지스는 로지스코 안성에, 일본통운은 안성 성은지구 물류센터에 각각 신규 거점을 확보했다. 한편, 김포 등 서부권역에서는 뷰티와 패션 관련 산업군의 수요가 확인되면서, 작년 4분기 공급된 케이원 김포로지스에 화장품 제조 유통 기업 티르티르와 패션 특화 전문 풀필먼트 기업 그루팡이 임차한 것으로 알려졌다.

저온 물류센터의 수요는 상온 대비 여전히 제한적인 한편, 이천 지역을 중심으로 동원로엑스, 찬솔로지스 등이 금번 분기 신규 임차인을 확보했으며, 금년 1분기 공급된 양주 상수리 물류센터에는 서울우유가 임대차 계약을 체결한 것으로 파악됐다. 국토교통부의 2025년 상반기 물류창고업 등록 현황에 따르면, 전체 등록 업체 중 약 23%에 해당하는 46개 사업자가 식품 및 축산물위생법에 따라 저온 창고를 확보한 것으로 추정됐다. 순흡수면적 또한 상온 대비 규모는 작지만 양(+)의 흐름을 보였으며, 신선식품의 배송 신선도 품질이 더욱 중요하게 고려됨에 따라, 이는 향후 물류센터 공급 감소 및 저온 시설의 상온 컨버전 사례와 맞물려 저온 공실률은 제한적으로나마 감소할 것으로 예상된다.

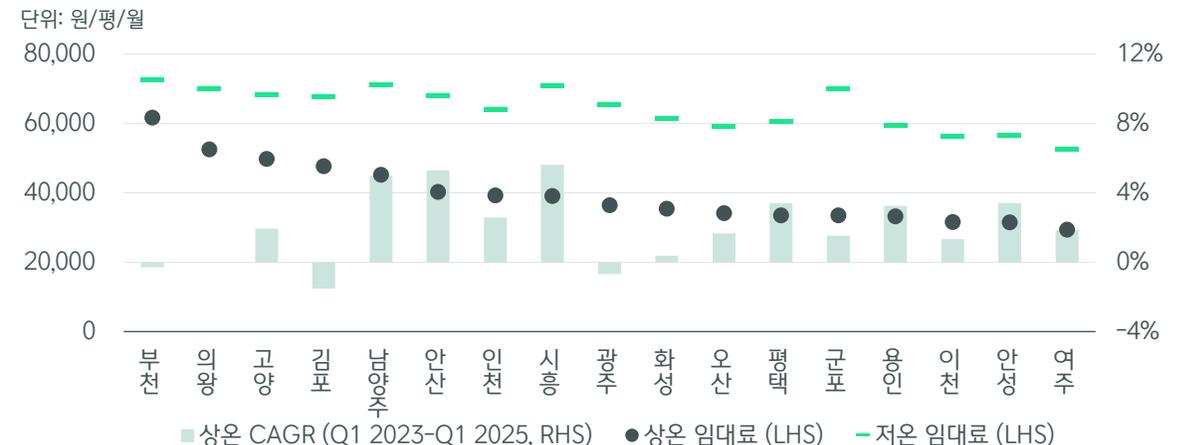
신규 공급은 현저히 줄어드는 가운데, 하반기에는 이커머스를 중심으로 한 점진적인 확장 수요가 더욱 명확해질 것으로 예상된다. 한편, 경기도가 물류창고 표준 허가 가이드라인을 수립하고 지자체 적용을 권고하면서, 건축물의 높이와 길이 제한이 명확해짐에 따라 신규 물류센터 개발 규모에 다소 제약이 따를 것으로 보인다. 이러한 상황에서 바닥면적이 넓은 대형 상온 물류센터를 선점하려는 움직임이 집중되고 있으며, 동시에 물류 효율성 증대를 도모하기 위해 흩어진 센터를 통합하려는 움직임도 관찰된다.

FIGURE 4: 수도권 A급 물류 공급량 및 공실률



Source: CBRE Research, Q2 2025

FIGURE 5: 수도권 A급 물류 임대료



Source: CBRE Research, Q2 2025

투자

2025년 2분기 상업용 부동산 투자 시장 규모는 전년 동기 대비 약 53% 증가한 7조 1,143억 원을 기록하며 1분기 7조 9,066억 원에 이어 2분기 연속 7조 원을 초과 달성했다. 이로써, 2025년 상반기 누적 투자 규모는 약 15조 원으로 이는 작년 전체 규모의 약 70% 수준이자 지난 5년 내 최저 규모를 보였던 2023년의 14조 8천억 원을 이미 넘어선 수치이다.

오피스 거래 규모는 약 6조 117억 원으로 전체 거래의 85%를 차지하며 시장을 견인했다. 이 중 1,000억 원을 초과하는 대형 거래는 11건으로 약 5조 5천억 원 규모에 달했으며, 도심 및 강남권역에 집중됐다. SI타워, 크레센도, BNK디지털타워 등 우량 코어 자산을 중심으로 자산운용사의 활발한 매입 활동이 관찰됐다.

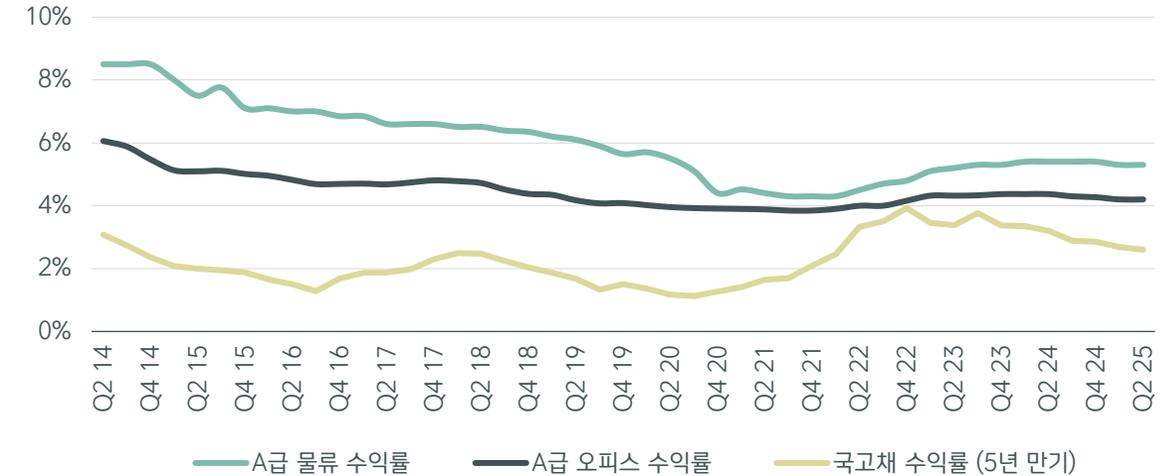
더불어, 대기업을 중심으로 한 SI(Strategic Investors, 전략적 투자자)의 적극적인 시장 참여가 1분기에 이어 금번 분기에도 상업용 부동산 투자 규모 상승에 크게 기여했다. KDB생명타워 및 CJ 제일제당 센터는 CJ그룹이, 그리고 스케일타워는 현대자동차가 잔여 50% 지분을 추가로 매입했으며, 강남N타워는 장기간 사옥을 물색하던 빙썸이 인수했다. 이 밖에, 한화갤러리아는 서교동 소재 합정 H스퀘어를 GRE파트너스로부터 875억 원에 인수 완료했으며 리테일 복합 공간으로 리뉴얼 예정이다.

물류 거래 규모는 약 2,967억 원 수준으로, 선매입 및 부실자산 등 특수 유형의 거래가 집중되었던 1분기 기저효과로 인해 전 분기 대비 약 84% 감소했다. 금번 분기 크리에이트자산운용은 안성시 미양면 물류센터 A, B동을 각각 선우로지스, 선우씨엔디로부터 매입하면서 KKR이 투자하여 설립한 이후 첫 투자를 성공적으로 완료했다. 이처럼 외국계 투자사를 중심으로 높은 선호도가 보이는 가운데 3분기 이후 다수의 거래가 종결될 것으로 예상됨에 따라 하반기 거래 규모의 반등이 예상된다.

주요 호텔 거래로는 머큐어 엠베서더 호텔 홍대가 있다. 이는 골드만삭스의 국내 첫 호텔 투자로 JB자산운용을 통해 2,620억 원에 해당 호텔을 인수했다. 이 외에도 신한 서부티엔디리츠는 신라스테이 마포를 1,430억 원에 매입 완료한 것으로 알려졌다. 코로나19 팬데믹 이후 외국인 관광객 유입이 빠르게 회복되고 있으며 신규 공급 제한 및 개발 비용 상승에 따라 기존 호텔의 가치가 상승하고 있는 추세이다. 이러한 요인들이 복합적으로 작용하여 향후 상당 기간 호텔 매입 · 매각 시장이 활기를 띠 것으로 예상된다.

2분기 서울 A급 오피스 및 수도권 A급 물류 자산의 평균 수익률은 각각 4.2%, 5.3%로 보합세를 유지했다. 하반기 통화정책방향의 완화적 기조 하에 차입금리 하향 안정화가 기대되면서 점진적인 수익률 하향 조정이 이루어질 것으로 예상된다. 그러나 국내 전략적 투자자의 활발한 참여가 돋보이는 오피스 시장과 외국계 투자자 중심인 물류 시장 등 상이한 투자 환경 하에 당분간 섹터별 및 자산별로 수익률 편차가 크게 나타날 것으로 전망한다.

FIGURE 6: 오피스, 물류, 국고채 수익률 동향



Source: CBRE Research, Q2 2025

TABLE 2: 2025년 2분기 주요 매매 사례

분류	자산명	매매가 (단위:10억 원)	매수자	매도자
오피스	SI타워	897	이지스자산운용	KB자산운용
오피스	KDB생명타워	674	CJ올리브영	KB자산운용
오피스	크레센도	556	코람코자산신탁	DWS자산운용
오피스	BNK디지털타워	457	신한리츠운용	BNK자산운용
물류	안성 미양면 물류센터 A, B동	121	크리에이트자산운용	선우로지스, 선우씨엔디
호텔	머큐어 엠베서더 호텔 홍대	262	JB자산운용	현대자산운용

Source: CBRE Research, Q2 2025

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	54	70,228	2003
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

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	317개	72,101	2020

- 조사 시기: 분기별 (공급) 및 반기별 (공실률, 임대료, 및 임차인) 전수 조사 실시

Investment

- 투자 규모: 서울 소재 오피스, 리테일 및 호텔 자산과 수도권 소재 물류 자산 (물류센터 및 공장) 기준 매각가 100억 이상의 거래 사례를 취합
- 거래 반영 시점: 등기부등본 접수일
- 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 2023. 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.

