

[한국 상업용]

레버리지 실종 시대 : 정점 이후 오피스, 저점 이후 물류

부동산팀 | 2026.09

배상영 Ph.D.
Sangyoung.bae@daishin.com



Daishin 증권

Market Comment

레버리지 실종 시대 : 금리가 가장 큰 이슈이자 위협

한국 상업용 부동산 시장의 가장 큰 변수는 역시 금리다.

선순위 대출금리가 빠르게 상승하면서 투자 수익성이 낮아지고 있다. 지난해 여름 3%대 후반까지 하락했던 오피스 선순위 대출금리는 5%대 중반까지 높아졌다.

지난해 여름에는 연말 대출금리가 3%대 중반까지 하락할 것이라는 기대가 있었고, 올해 초까지도 금리 상승을 예상한 투자자는 소수였다. 불과 1년 전 40~50bp의 금리 하락을 기대했던 시장에 오히려 약 150bp의 금리 상승이 나타난 것이다. 이러한 기대와 반대 방향으로 진행된 가파른 금리 상승은 현재 한국 상업용 부동산 시장의 가장 큰 위협이다..

오피스 거래 감소, 물류 거래 유지: 지난해의 온도 차가 만든 결과

상반기 서울 오피스 거래대금은 9.52조원으로 전년 동기 대비 19.2% 감소했다. 반면 물류 거래대금은 1.65조원으로 3.7% 증가하며 지난해와 비슷한 수준을 유지했다. 금리 전망이 크게 달라진 상황에서 두 시장의 거래 흐름은 엇갈렸다. 이러한 차이는 지난해 시장 흐름과도 관련이 있다. 오피스 투자시장에서는 금리 하락 기대가 상당 부분 반영되면서 지난해 거래대금이 2024년 대비 79.9% 증가해 사상 최고치를 기록했다. 반면 같은 기간 물류 거래대금 증가율은 8.6%에 그쳤다. 지난해 거래가 급증했던 오피스 시장에서 금리 상승에 따른 부담과 기저효과가 더 크게 나타난 것으로 해석된다.

하반기에도 시장금리가 추가로 상승하거나 높은 수준에 머문다면 두 섹터 모두 거래대금이 전년 동기 대비 감소할 가능성이 있다. 다만 감소 폭은 오피스가 더 클 것으로 예상된다.

부담스러운 가격수준 : 축소된 스프레드와 레버리지 효과 소실

최근 시장금리 고점인 국고채 5년물 금리 4.3%대를 기준으로 보면, 서울 오피스의 Cap Rate 스프레드는 -13bp, 수도권 물류는 129bp 수준이다. 2021년 이후 평균 스프레드가 각각 90bp와 215bp였다는 점을 고려하면, 두 시장 모두 금리 대비 가격 부담이 크다.

선순위 대출금리도 두 섹터의 Cap Rate를 웃돌고 있다. 오피스 Cap Rate는 4.17%, 물류는 5.59%로, 차입을 통해 당기 운용수익률을 높이는 정(+)의 레버리지 효과를 기대하기 어려운 상황이다. 현재의 금리 수준이 지속된다면 하반기에는 가격의 하방 조정 압력이 커질 수 있다.

엇갈리는 임대·공급 사이클: 오피스는 둔화, 물류는 회복

오피스는 전반적으로 공실률이 상승하고 임대료 증가세가 둔화하면서 자산별 입지와 품질에 따른 차별화가 나타나고 있다. 지난 금리 상승기에도 견조한 임대 수요를 바탕으로 개발사업이 진행된 만큼, CBD를 중심으로 2030년 전후까지 공급 증가가 예상된다. 향후 공급 확대는 임대시장에 추가적인 둔화 압력으로 작용할 전망이다.

반면 물류는 저온 공실률이 30%, 상온 공실률이 10%를 웃도는 어려운 시기를 거쳤으나, 공실 증가세가 꺾이고 있다. 동남권과 중앙권 등 일부 지역에서는 상온 공실률이 5%대까지 낮아졌다.

공급 여건도 회복을 뒷받침하고 있다. 임대시장 부진으로 무산되거나 지연된 개발사업이 많았고, 미착공 인허가 물량이 여전히 남아 있지만 향후 공급을 가늠하는 최근 2년 누적 인허가 물량은 감소하고 있다. 공급 축소는 임대시장 회복에 우호적으로 작용할 것으로 예상된다.

높아진 금리는 두 섹터 모두의 투자 수익성을 압박하고 있다. 다만 오피스는 공급 증가에 따른 임대 시장 둔화에, 물류는 공급 감소에 따른 임대시장 회복에 무게가 실린다.

	오피스	물류
투자시장	거래량 전년대비 -20% 수준	거래량 전년과 비슷한 수준
가격레벨	마이너스 스프레드로 가격레벨 부담 레버리지 효과 소실	가격레벨 부담스러운 수준 레버리지 효과 소실
임대시장	CBD 지역 중심으로 공실 증가, 임대시장 둔화 중소형 위주로 공실 증가	저온은 여전히 높은 공실 수준 유지하나 상온 동남권, 중앙권, 남부권은 정상시장화
공급물량	CBD 중심으로 2030년 전후까지 공급 증가	공급 감소 구간, 기 인허가물건 중 상당수는 미착공 예상

	경기	금리	정책
	경기는 견조하여, 임대 수요에 영향은 없을 것	시장금리 정체 및 추가 상승(?)	공공기관 이전 규모/시기
향후 전망 및 변수	25년 대비 26년 거래대금 크게 감소 예상 - 임대 수요는 견조하나, 신규 공급에 따른 잔여 물량 남은 상황에서 추가 공급 발생 할 것 - 금리 변화 없다면 가격 정체 장기화 예상, End-User 제외하면 서두를 필요 없는 구간 - 공공기관 이전 규모/시기는 신규 물량 효과가 있어, 모니터링 해야 할 핵심 변수		25년 대비 26년 거래대금 소폭 감소 예상 - 상온 물류 시장은 일부 지역 정상화, 공급 많지 않은 상황으로 최악의 시기는 지났다는 판단 - 금리 부담스러우나 공급 감소 효과 기대하며, 가격 조정된 우량 상온 자산 위주로 차별적인 접근은 유효

Contents

Part 1. 서울 오피스 시장 현황	05
Part 2. 한국 물류 시장 현황	27

Part1.

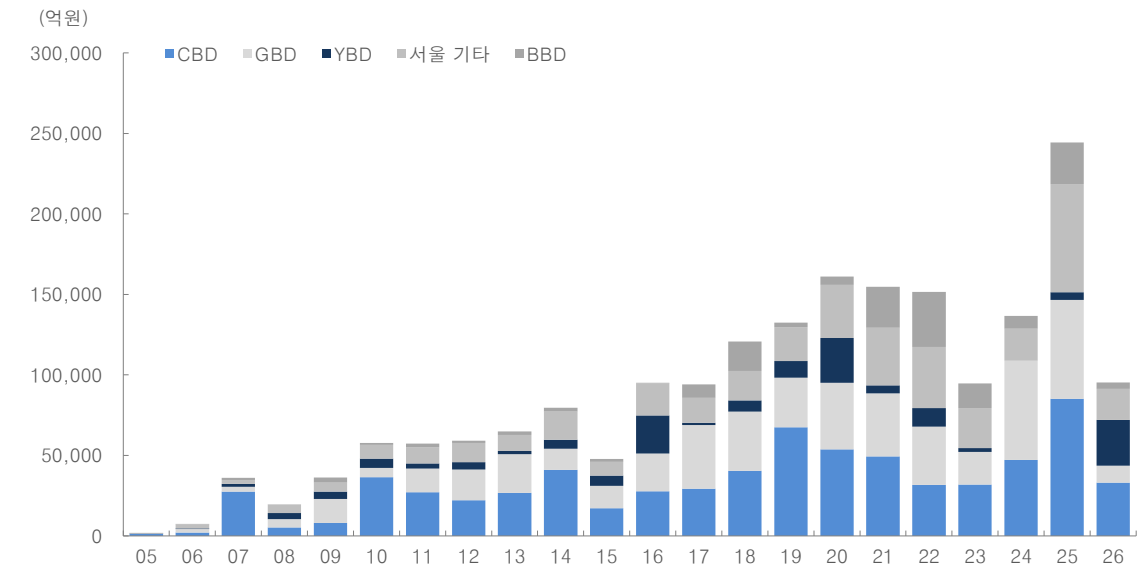
서울 오피스 시장 현황

[거래대금] 주춤한 거래대금, 상반기 전년대비 -19.2%

26년 상반기 거래대금 9.5조원으로 25년 대비 감소했으나, 역대 2위

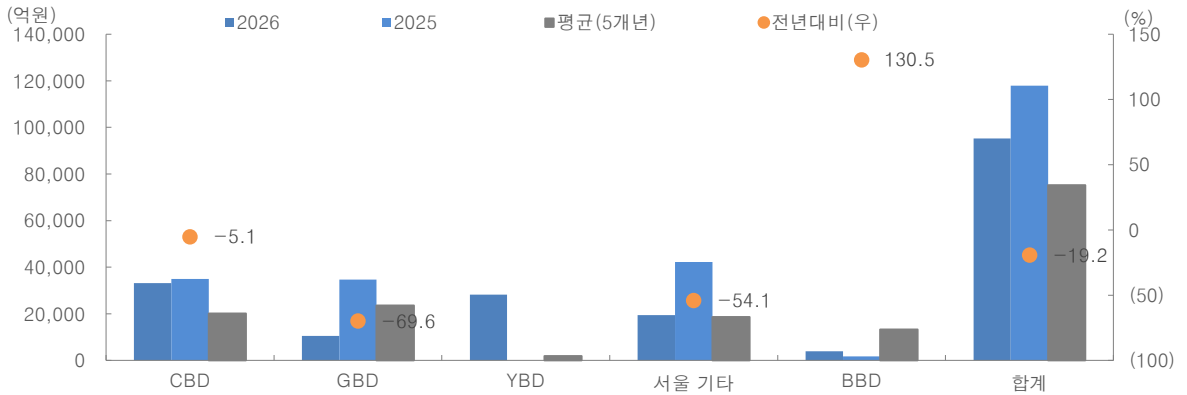
- 서울권역 오피스의 2026년 상반기 누적 거래대금은 9.5조원(전년대비 -19.2%)
- 상반기 누적 거래대금 사상 최고치는 약 11.8조원(2025년), 금리 상승 이후 2023~2024년에는 상반기 오피스 거래대금이 4조원 대를 기록 했으며, 2021~2022년은 8조원 대 기록
- CBD권역은 약 3.32조원으로(전년비 -5.1%) 전년과 유사한 수준의 거래대금을 기록
- YBD권역은 2024~2025년 상반기에 거래대금이 없었으나, 2026년 상반기 약 2.83조원의 거래대금을 기록하여 상반기 거래대금으로 연간 사상 최고치 기록(이전 연간 거래대금 최고치 2020년 2.78조원, 2016년 2.36조원)
- GBD권역은 1.05조원의 거래대금을 기록하며 25년 동기 대비 -69.6% 감소했고, 서울 기타권역은 1.94조원으로 -54.1% 감소했는데 이는 25년 마곡 대형 오피스 준공으로 기저 거래대금이 큰 영향. BBD권역은 3,850억원으로 전년동기 대비 +130.5% 증가
- 거래면적은 약 34.3만평으로 전년 동기 대비 -25.2% 감소, 거래건수는 38건을 기록. 건당 거래가격은 약 2,506억원으로 지난해(2,742억원) 대비 감소하였으며, 이는 평균 거래 면적의 감소(26년 9,206평, 25년 9,717평)와 유사한 흐름
- 건당 평당 가격이 2,776만원으로 전년(2,822만원/평) 대비 소폭 하락

서울 오피스 거래대금 연간 추이



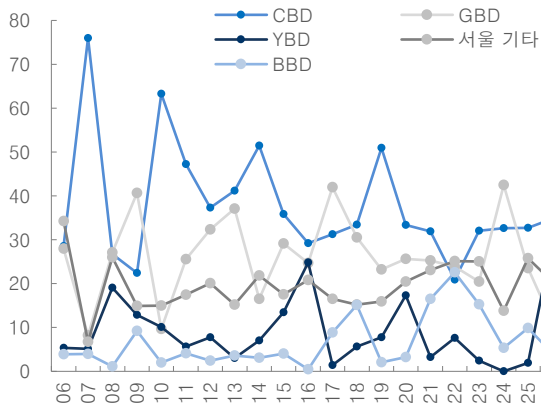
주 : 2026년은 2분기까지 누적액
 자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울권역 동기(YTD) 누적 거래대금 및 전년 대비 증가율



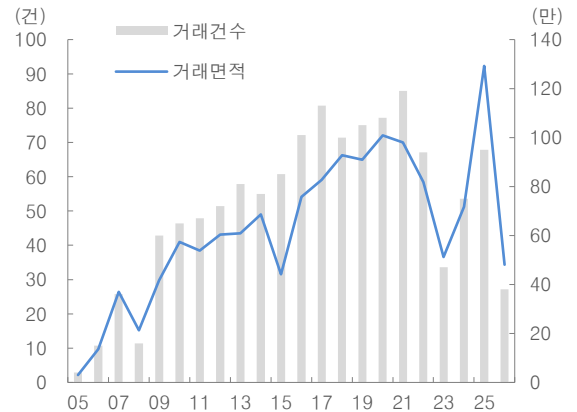
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 거래비중(거래액 기준)



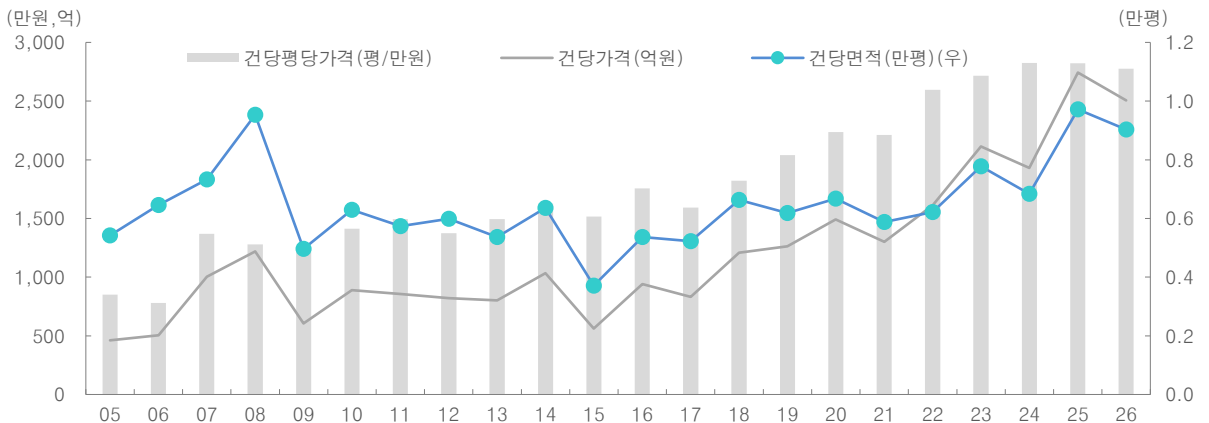
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역 오피스 거래 건/면적 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역 오피스 건당 평당가격/가격/면적 연간 추이



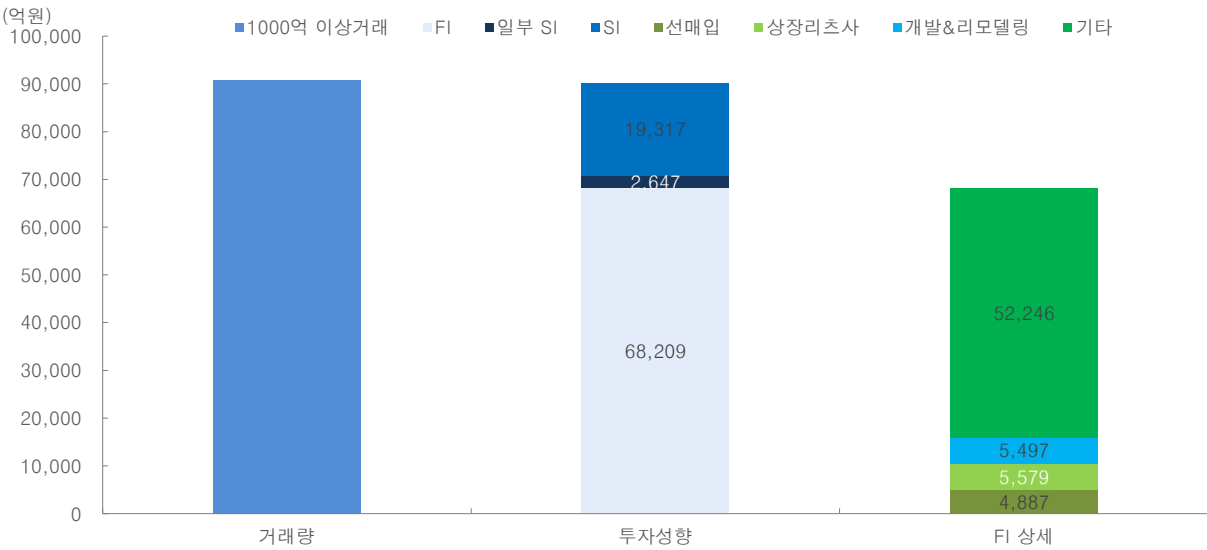
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[수급 및 거래 사례] 거래량은 줄었지만, 사안은 늘었다

SI 영향 여전히 가운데, 개발 및 리모델링 목적, 상장 리츠 등 다양한 거래 사안들

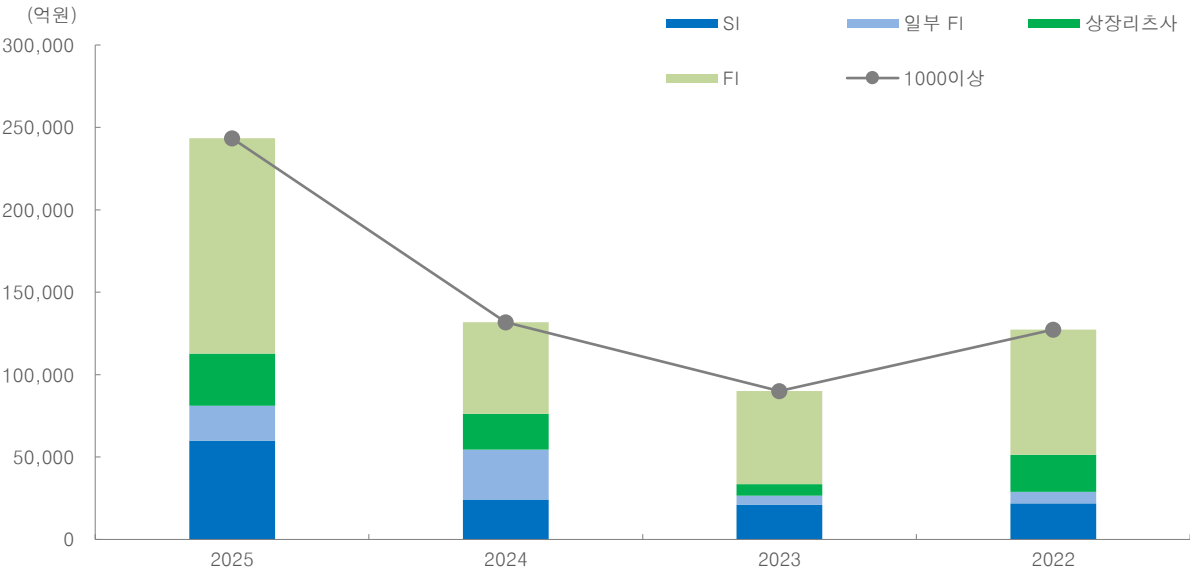
- 26년 상반기 1,000억원 이상의 오피스 거래는 약 9조원 수준이었으며, 이중 약 2.2조원은 SI와 연관된 거래대금이며, 약 6.8조원은 FI 거래
- 순 FI거래는 5.22조원 이며, 상장 리츠가 5,579억원이며, 선매입은 4,887억원, 개발 및 리모델링 거래는 5,497억원을 기록

2026년 1,000억원 이상 거래의 투자 내용



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

연도별 1,000억원 이상 거래 세부 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

2026년 서울권역 주요 거래

권역	건물명	주소	거래금액 (억원)	연면적 (평)	면적당가액 (만원/)	Cap Rate(%)	투자 유형	거래목적
YBD	IFC(One, Two, Three) 오피스동	영등포구 여의도동	19278	62810.96	3069	5.9%	FI	수익자교체
CBD	서울스퀘어	중구 남대문로5가	12855	40,173.83	3,200	4.4%	FI거래	웨어일
YBD	하나증권 여의도사옥	영등포구 여의도동	8112	21122.51	3840	3.6%	SI거래	리스매각/사옥
서울 기타	G-Tower	구로구 구로동	6977	46396.03	1504	7.0%	FI거래	S&L
CBD	엘지트윈타워 A동	중구 을지로4가	6570	26149.79	2512	4.1%	FI거래	
GBD	케이스퀘어강남2	강남구 역삼동	3550	6,637.51	5,348	4.3%	SI거래	사옥추정
CBD	오렌지센터	중구 순화동	3500	10337.25	3386	4.1%	FI거래	상장리스
서울 기타	성수동 278-52 (AM플러 스 업무시설)	성동구 성수동2가	3276	8999.72	3640	4.8%	FI거래	선매입
BBD	휴맥스빌리지	성남시 분당구	2800	13,489.90	2,076	3.5%	SI거래	사옥목적
CBD	에티버스타워	중구 남창동	2647	11,655.78	2,271	5.5%	FI거래	밸류에드/SI
CBD	K-파이낸스타워	중구 남대문로2가	2221	4,765.31	4,660	4.2%	FI거래	개발검토
서울 기타	삼성생명 잠실빌딩	송파구 신천동	2079	7,420.63	2,802	4.4%	FI거래	상장리스
GBD	싸이칸타워(본관, 별관)	강남구 논현동	1940	4,855.75	3,995	2.7%	SI거래	사옥목적
GBD	여삼빌딩	강남구 역삼동	1850	4312.63	4290	2.9%	SI거래	투자목적
서울 기타	어반케이가산	금천구 가산동	1713	15882.68	1079		FI거래	
GBD	F&F 역삼동사옥	강남구 역삼동	1625	4,843.89	3,355		FI거래	유휴자산매각
서울 기타	베이스성수	성동구 성수동2가	1611	5059.83	3184		FI거래	선매입
서울 기타	좋은사람들빌딩	마포구 동교동	1406	4198.13	3350		FI거래	자본재조정
CBD	하나손해보험빌딩	종로구 인의동	1369	5172.3	2647		FI거래	데이터센터
CBD	한누리빌딩	종로구 내자동	1080	3934.87	2745	4.7%	FI거래	
GBD	압구정증권빌딩	강남구 신사동	1065	1,922.03	5,541		SI거래	거점확보

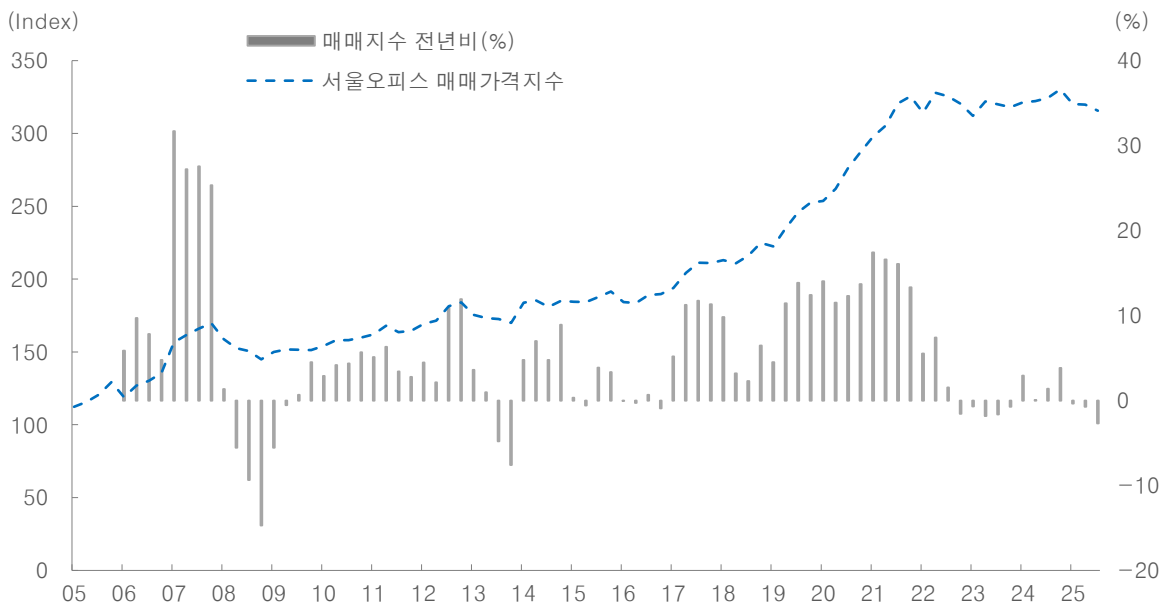
자료: 알스퀘어, SPI, JLL, CBRE, 언론사, 대신증권 Research Center

[가격 및 가격레벨] 낮지 않은 가격레벨, 정체하는 가격

Index도 Cap Rate도 정체하는 와중에 상승하는 금리

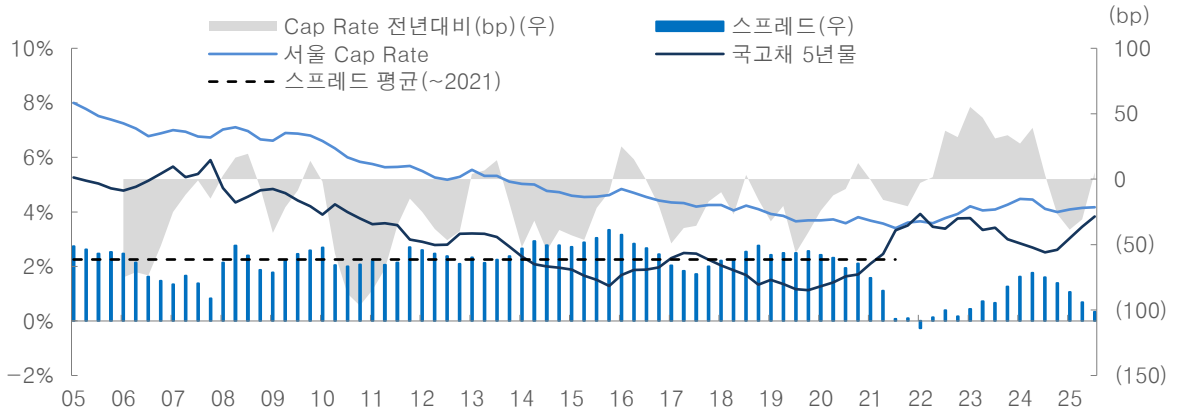
- 시장 금리 상승으로 오피스 가격 레벨 부담은 높아진 상황
- 서울 오피스 Cap Rate는 4.17%, 3대권역은 4.14%를 기록. 국고채 5년 물 대비 서울 오피스 Cap Rate 스프레드는 약 34bp 수준으로 1년 전 139bp 대비 여유가 줄어든 상황
- 금리 대비 가격레벨을 기준으로 현재와 유사하거나, 더 가격레벨이 높았던 시기는 22년 2분기부터 23년 3분기였으며, 이 시기의 스프레드는 -27 bp부터 39bp 수준이었으며, 2005년 이후 역사적 평균 스프레드는 197bp
- 지난 금리 상승 시기 마이너스 스프레드를 기록하면서도 가격레벨을 방어한 시기에는 서울 오피스 임대 시장이 전례 없이 낮은 공실률을 기록한 임대 강세 시장이었다는 점을 고려하면, 현재의 금리대비 가격레벨 수준은 상당히 부담스러운 상황
- 작년 2~3분기 까지만 하더라도 기준금리의 추가 인하와 함께 오피스 선순위 대출 금리 레벨을 3% 중반까지 기대했으나, 올해 들어 추세적인 금리 상승 및 기준금리 인상 사이클이 시작되며 금리환경의 급격한 변화가 나타남
- 2022~2025년 시장에 진입한 참여자들은 기준금리 인하 종료-시장금리 상승-오피스 선순위 대출 금리 상승-기준금리 인상 사이클 돌입으로 인한 수익률 저하를 이미 마주한 상황
- 투자 수익률을 우선순위로 두지 않아도 되는 전략적 투자자가 시장에서 두각을 나타낼 수 밖에 없으며, 현재의 가격레벨을 정당화 시킬 수 있는 자산/지역/세그먼트로 투자대상은 압축될 수밖에 없음

서울 오피스 매매가격 지수 추이



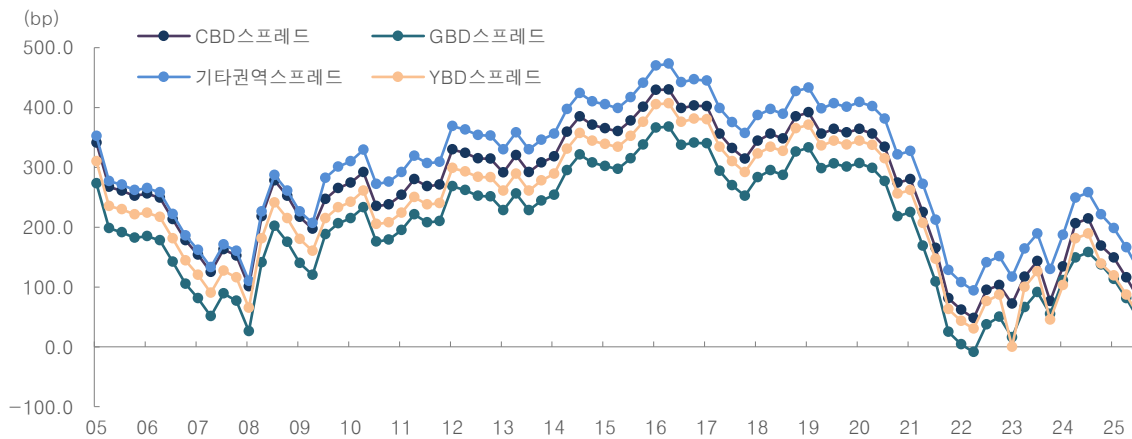
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 Cap Rate 및 금리/ 스프레드 추이



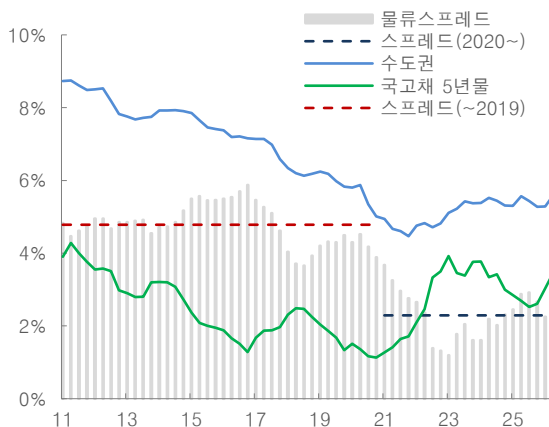
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 권역별 오피스 Cap Rate 스프레드 추이



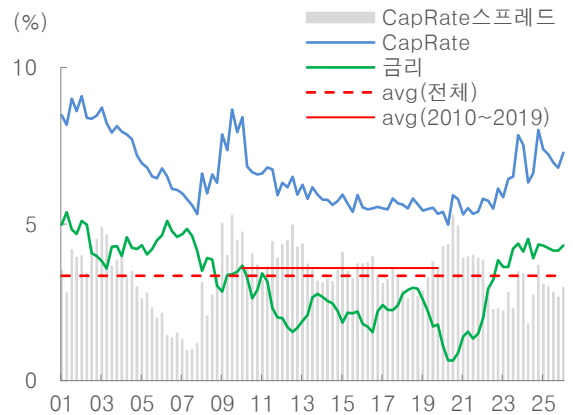
자료: Quantwise, 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류 오피스 Cap Rate 추이



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

미국 CBD 오피스 Cap Rate 추이



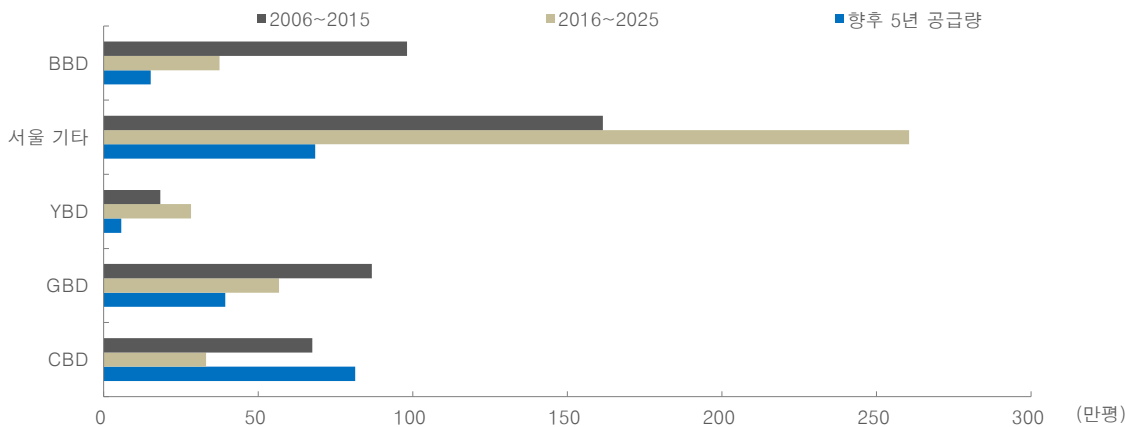
자료: RCA, Bloomberg, 대신증권 Research Center

[공급] 공급 우려 반영 중에 나타난 수요 감축 이슈

신규공급 이슈에 공공기관 이전도 변수

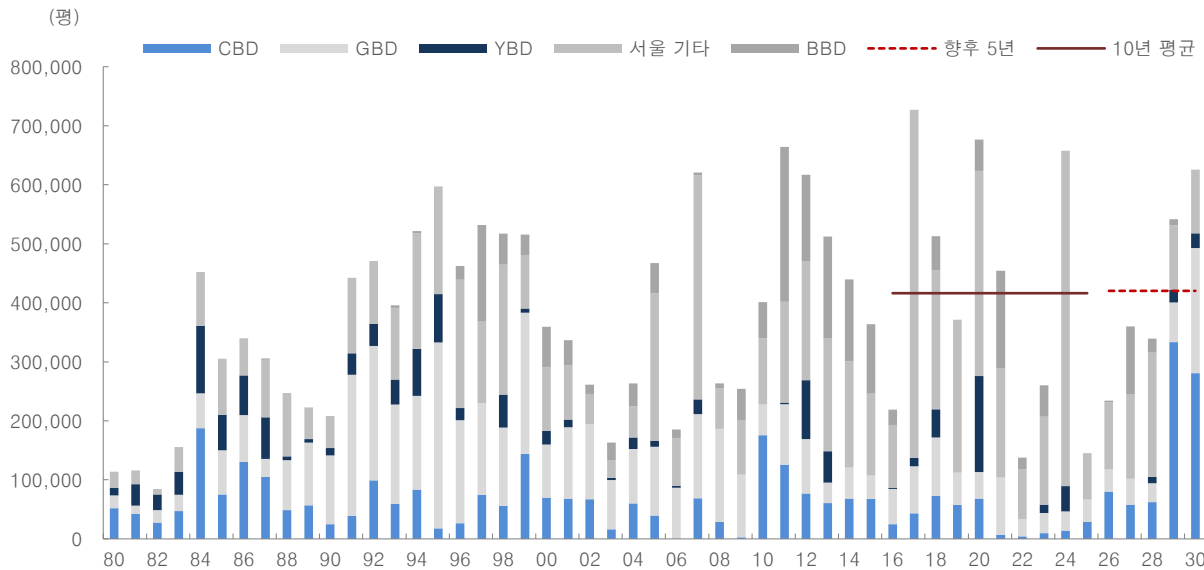
- 서울권역의 향후 5년간의 공급은 지난 10년 평균 수준이나, CBD 오피스 공급 예정량은 지난 10년 간의 공급량의 2배 정도가 향후 5년간 공급 예정. YBD나 BBD 권역은 많지 않음
- 다만 2030년 이후에는 GBD 권역 공급도 늘어날 것으로 예상
- 추가적으로 고려해야 할 공급 변수는 신규공급이 아닌, 공공기관 이전으로 인한 재고시장 내 임대 물량 출회라 판단. 해수부 사례로 보면, 이전 지역 오피스 임대료 빠른 이전 가능성도 배재할 수 없음
- 공공기관 이전이 빠르게 나타나는 경우 신규 공급보다 더 빠른 시차에 영향을 줄 수 있음

지역별 오피스 공급 및 공급 예정량



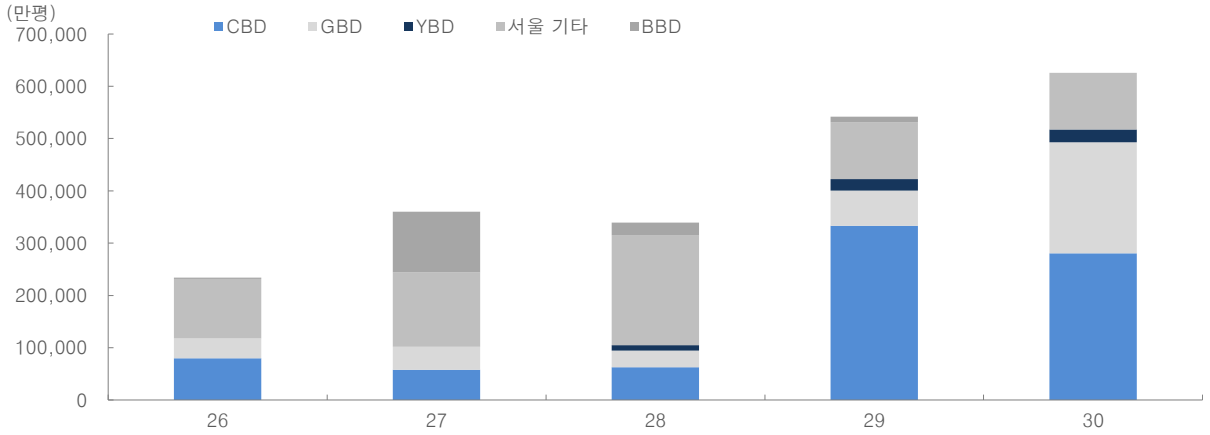
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울권역 부동산 공급 예정물량



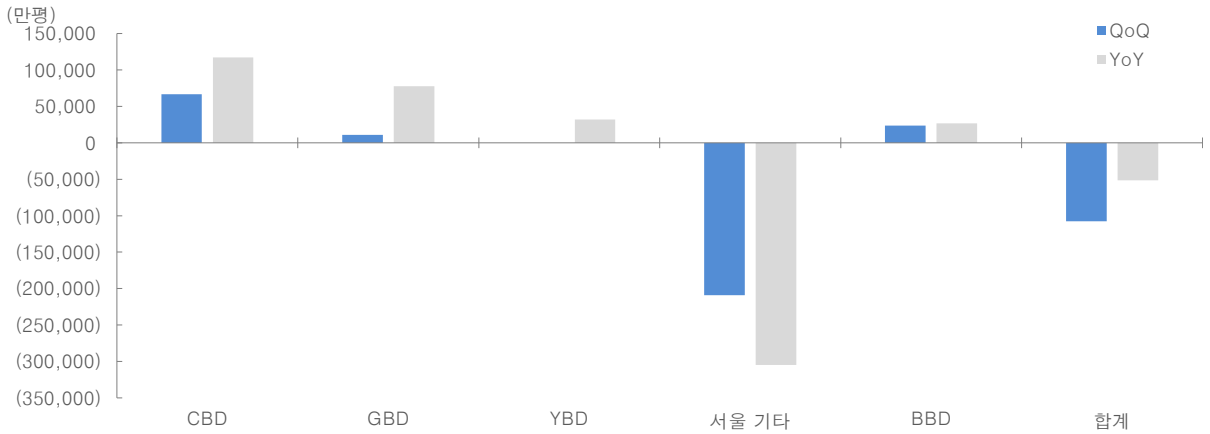
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공급 예정 물량



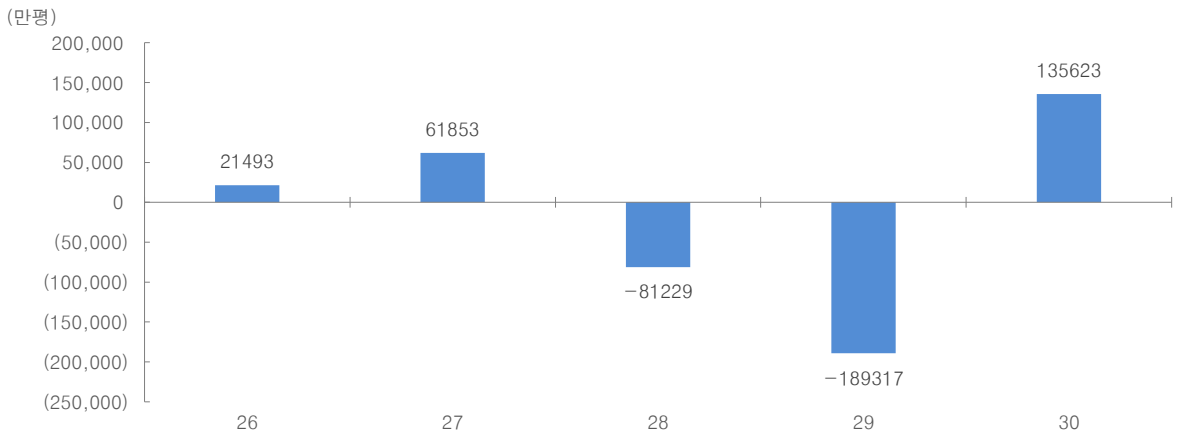
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 권역별 향후 5년 간의 공급예정물량 변화



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 연도별 공급 예정 물량 전년비 변화



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공급] 공급예정물량 (~2030)

향후 서울 권역 공급 예정 자산

준공 예정	프로젝트명	주소	권역	연면적(평)	규모
2026Q3	삼원PFV 업무시설	성동구 성수동2가	서울 기타	10976.88	대형
2026Q4	성수동 프라임 오피스(성수동2가 278-3번지 외 2필지 업무시설 신축 공사)	성동구 성수동2가	서울 기타	18350.13	대형
2026Q4	이을타워(을지로3가구역 제12지구 업무시설)	중구 을지로3가	CBD	13578.55	대형
2027Q1	TL TOWER(삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사)	영등포구 양평동1가	서울 기타	21137.12	초대형
2027Q2	SK에코플랜트 신사옥	영등포구 양평동4가	서울 기타	17403.14	대형
2027Q2	KG타워 증축 및 대수선공사	중구 순화동	CBD	13620.28	대형
2027Q2	SP Tower(수색 • DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역10)	은평구 증산동	서울 기타	12208.9	대형
2027Q2	서초동 JK타워(서초동 1554-2번지 업무시설)	서초구 서초동	GBD	11189.15	대형
2027Q3	타임워크웨스트(신도림 디큐브시티 현대백화점 용도변경)	구로구 신도림동	서울 기타	35267.86	초대형
2027Q4	NC 글로벌RDI센터, PSM타워(판교641프로젝트)	성남시 분당구	BBD	109191.5	초대형
2027Q4	디타워 효제	종로구 효제동	CBD	27200.37	초대형
2027Q4	퍼블릭 수서 B1-4블록(수서역세권 공공주택지구 업무시설용지 B1-4블록)	강남구 자곡동	GBD	16726.79	대형
2027Q4	JB금융지주 사옥(구 동화빌딩) 재개발(서소문구역 제10지구 도시정비형 재개발사업)	중구 서소문동	CBD	11985.12	대형
2028Q1	크라프트론 신사옥(K-프로젝트, 성수동2가 333-16 업무시설)	성동구 성수동2가	서울 기타	70642.91	초대형
2028Q2	Project GENESIS(역삼동 오피스 개발사업)	강남구 역삼동	GBD	15625.69	대형
2028Q2	퍼블릭 수서 B1-3블록(수서역세권 공공주택지구 업무시설용지 B1-3블록)	강남구 자곡동	GBD	12531.7	대형
2028Q2	메리츠화재 여의도사옥 개발사업(여의도동 25-1, 25-7 업무시설)	영등포구 여의도동	YBD	10579.06	대형
2028Q3	Tower E(세운재정비촉진지구 6-3-3구역 도시정비형 재개발사업)	중구 을지로4가	CBD	26502.69	초대형
2028Q3	타임워크분당(롯데백화점 분당점 업무시설 용도변경)	성남시 분당구	BBD	23510.33	초대형
2028Q3	유안타증권빌딩 재건축(명동구역 제1지구 도시정비형 재개발사업)	중구 을지로2가	CBD	13713.51	대형
2028Q4	센터큐브 서울원(서울원 아이파크, 광운대역 물류부지 개발사업 상업 업무용지 B-1)	노원구 월계동	서울 기타	57534.55	초대형
2028Q4	서울양천우체국 복합청사(POST SQUARE)	양천구 목동	서울 기타	28551.65	초대형
2029Q1	을지파이낸스센터(을지로3가구역 제1,2지구 도시정비형 재개발사업)	중구 수표동	CBD	20416.3	초대형
2029Q1	성수동 복합개발사업(고진모터스 아우디 성수서비스센터 부지)	성동구 성수동2가	서울 기타	13291.41	대형
2029Q2	ONE X(수표구역 도시정비형 재개발사업, 컴투스 신사옥)	중구 입정동	CBD	52062.5	초대형
2029Q2	Tower A,B(세운3-2,3-3구역 도시정비형 재개발사업)	중구 입정동	CBD	51772.35	초대형
2029Q2	서소문구역 제11,12지구 도시정비형 재개발사업(구 J빌딩)	중구 서소문동	CBD	41946.32	초대형

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

향후 서울 권역 공급 예정 자산

준공 예정	프로젝트명	주소	권역	연면적(평)	규모
2029Q3	마곡 더 그리드 복합개발사업(서울특별시 강서구 가양동 디공장부지 특별계획구역 1블록)	강서구 가양동	서울 기타	60025.82	초대형
2029Q3	서울역 북부역세권 개발사업	중구 봉래동2가	CBD	43159.81	초대형
2029Q3	남산스퀘어 증축 및 리모델링	중구 충무로3가	CBD	29591.06	초대형
2029Q3	관수동구역 제8지구 도시정비형 재개발사업	종로구 관수동	CBD	15374.07	대형
2029Q3	양재역 일대 역세권 활성화사업	강남구 도곡동	GBD	15096.03	대형
2029Q3	수서역세권 개발 업무시설 B1-2BL	강남구 자곡동	GBD	11760.89	대형
2029Q3	정자동 163 업무시설 신축공사(마이다스타워)	성남시 분당구	BBD	10251.76	대형
2029Q4	관수동구역 제3지구 도시정비형 재개발사업(서울극장 부지 재개발)	종로구 관수동	CBD	20710.91	초대형
2029Q4	청담빌딩 재건축(청담동 52번지 일대 역세권 활성화사업)	강남구 청담동	GBD	19499.36	대형
2029Q4	키움파이낸스스퀘어 재건축	영등포구 여의도동	YBD	16625.73	대형
2029Q4	한화생명 태평로사옥 리모델링(소공3지구)	중구 태평로2가	CBD	16356.11	대형
2029Q4	소공동 한화빌딩 리모델링(소공2지구)	중구 소공동	CBD	15477.79	대형
2030Q1	서리풀 프로젝트(서리풀 지구단위계획 특별계획구역A 신축사업 남측부지)	서초구 서초동	GBD	145728.8	초대형
2030Q1	타임워크세운(세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업)	중구 안림동	CBD	40595.07	초대형
2030Q1	한국은행 강남본부 행사 신축공사	강남구 역삼동	GBD	26187.27	초대형
2030Q2	삼성생명 서소문빌딩(서울역-서대문1,2구역 제1지구 재개발사업)	중구 순화동	CBD	75376.93	초대형
2030Q2	서리풀 프로젝트(서리풀 지구단위계획 특별계획구역A 신축사업 북측부지)	서초구 서초동	GBD	29713.59	초대형
2030Q2	화재보험협회빌딩 재건축	영등포구 여의도동	YBD	25000.11	초대형
2030Q3	용산전자상가지구 17,18동 개발사업(특별 계획구역8)	용산구 한강로2가	서울 기타	46832.21	초대형
2030Q3	DDIVC-1 서울역 오피스 개발사업(봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업)	중구 남대문로5가	CBD	22925.96	초대형
2030Q4	Tower C,D(세운재정비촉진지구 3-8,3-9,3-10구역 도시정비형 재개발사업)	중구 을지로3가	CBD	68152.53	초대형
2030Q4	KR광화문타워(코리안리재보험 재개발, 수송구역 제1-7지구 도시정비형 재개발사업)	종로구 수송동	CBD	34117.87	초대형
2030Q4	용산전자상가지구 19,20동 개발사업(특별 계획구역10)	용산구 한강로2가	서울 기타	29601.84	초대형
2030Q4	용산전자상가지구 12,13동 개발사업(특별 계획구역5)	용산구 한강로3가	서울 기타	22639.46	초대형
2030Q4	대림빌딩 재건축(수송구역 제1-2지구 도시정비형 재개발사업)	종로구 수송동	CBD	15583.06	대형
2030Q4	두나무 신사옥	서울 강남구 삼성동	GBD	10,444.63	대형

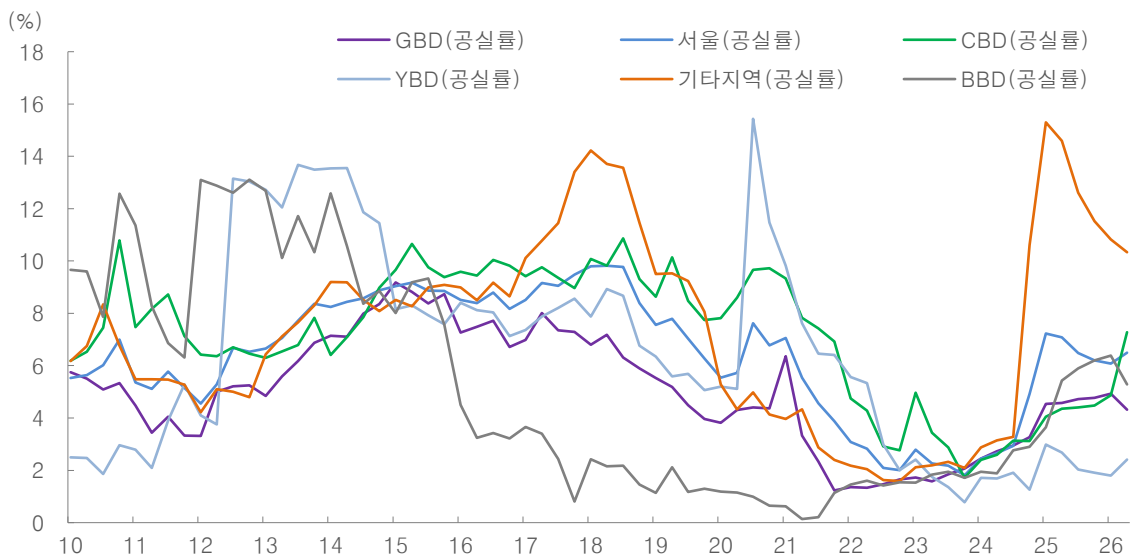
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률] 숫자는 안정적, 문제는 방향성

서울 오피스 공실률 6.49% 기록, 신축 제외하면 약 5.57% 기록

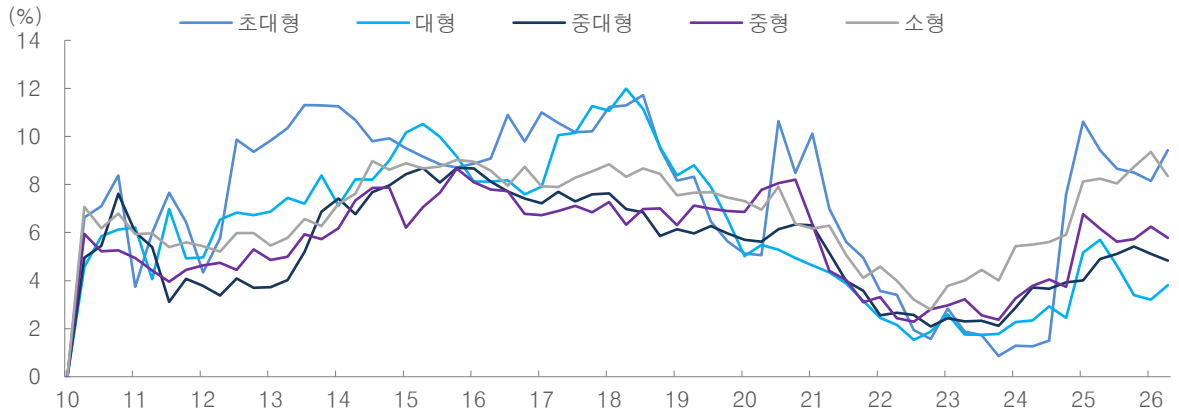
- 서울 오피스의 공실률은 6.49%, 신축을 제외하면 5.57%. 2025년 상반기 신축 포함여부에 따라 3%p 이상 차이 났던 재고 공실률과 신축포함 공실률의 차이는 신축 오피스의 재고시장 편입에 따라 차이가 감소
- 전반적인 공실 증가 추세가 나타나고 있으나, 신축 제외 공실률이 여의도지역을 제외한 전 권역에서 하락한 것은 긍정적. 신축포함 공실률은 서울 전체로는 전분기 대비 증가(6.08%→6.49%)하였으나, CBD권역, 기타권역, BBD권역은 공실률이 하락하였으며 신축포함 공실률 증가는 CBD권역이 주도(4.87%→7.27%)
- 규모별로 살펴보면, 초대형의 경우 8.16% 수준(신축 제외 시 7.95%)이며, CBD권역 및 기타권역의 초대형 공급의 영향이라 판단. 대형은 견조한 흐름을 기록(공실률 3.22%, 신축제외 공실률 2.61%). 중대형 공실률은 5.12%이며 신축 제외 시 4.63% 수준
- 그러나 중형과 소형의 경우 각각 6.24%, 9.35% 수준의 공실률을 기록하고 있으며, 신축 제외 시 중형 5.82%, 소형은 7.85%. 전기 대비 소폭 증가했으나, 전년대비 보합수준의 공실률 기록
- 이는 소규모 자산의 공실 급등이 마무리 국면에 진입 된 것으로 보이며, 전반적인 공실 증가세가 마무리 국면이라 판단
- 향후 나타날 CBD 권역 중심의 신축 준공을 시장에서 어떻게 소화시키느냐가 관건

서울 오피스 지역별 공실률 추이(신축포함)



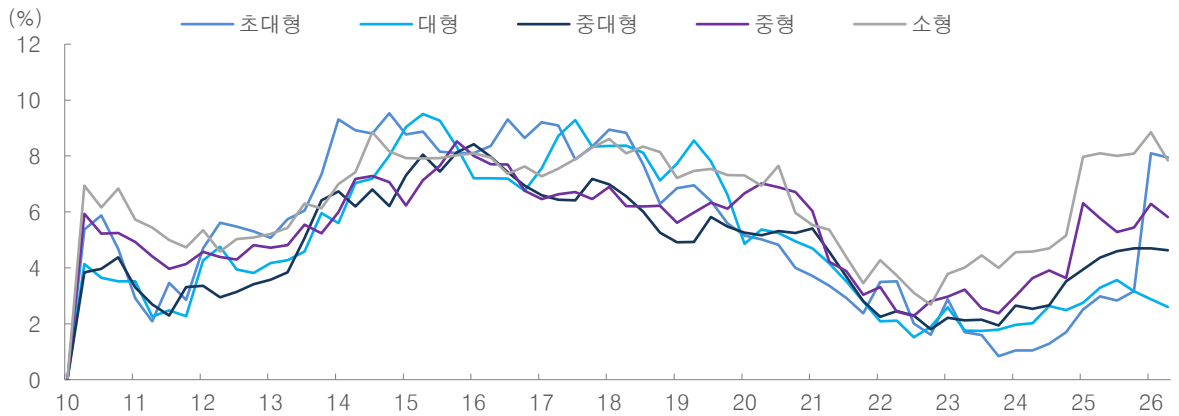
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



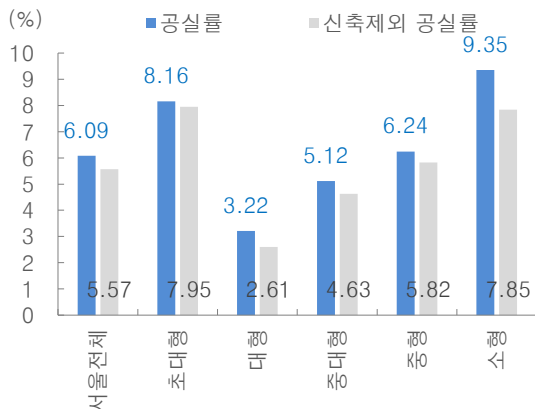
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 추이(신축 제외)



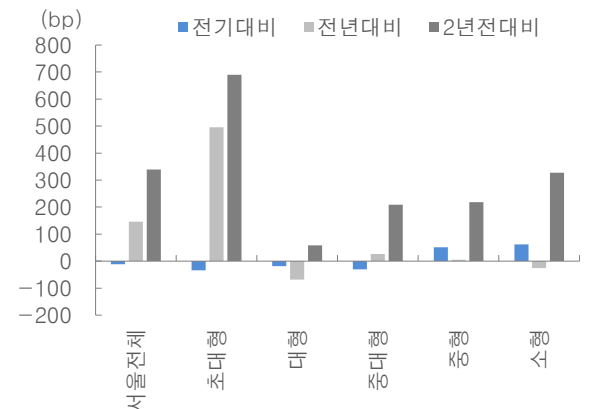
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 오피스 규모별 공실률 증감



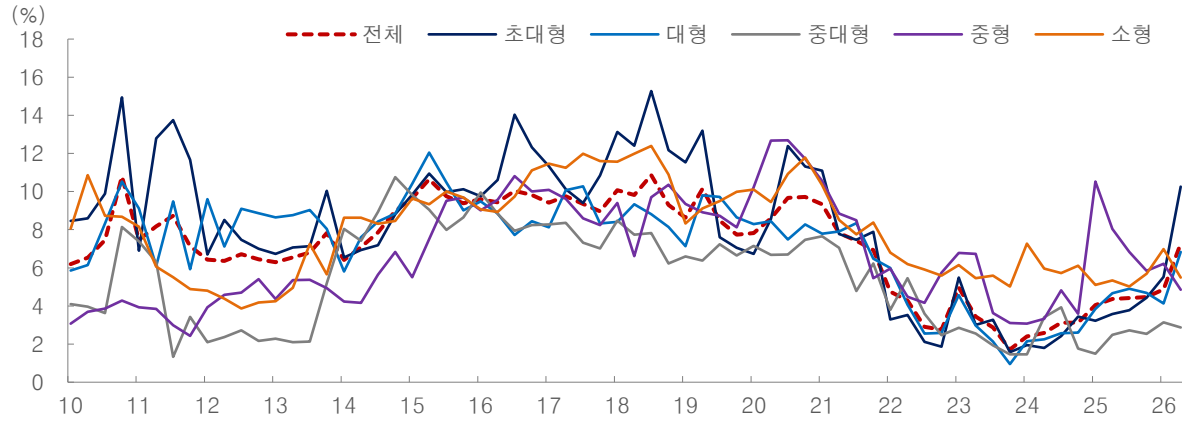
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : CBD] 대형 자산 중심으로 증가 추세

CBD 전체 공실률 4.87%로 추세적으로 증가

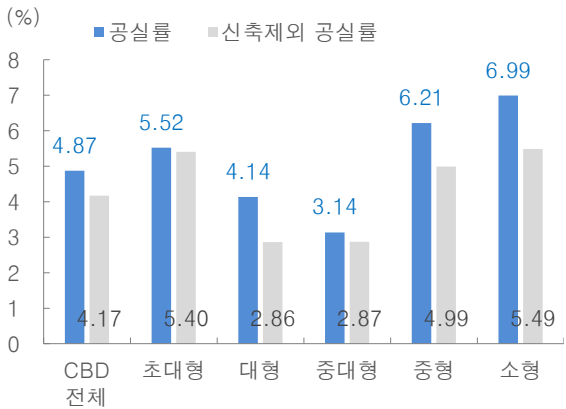
- CBD 오피스의 공실률은 4.87%, 신축을 제외하면 4.17%로 지표의 절대 수준은 안정적이나, 향후 나 타날 CBD 권역의 공급예정물량이 시장의 우려로 작용
- 규모별로 살펴보면 중대형 공실률이 3.14% 수준으로 가장 낮았고, 대형은 4.14%, 초대형은 5.52%를 기록하였으며, 중형 소형은 6%를 상회하는 공실률을 기록
- 규모별로 공실률 주이는 초대형을 제외하고는 공실 증가세가 안정세에 진입. 전년동기 대비 초대형은 공실률이 183bp 증가했으나, 대형은 -78bp, 중형은 -123bp 감소 했으며, 중대형과 소형은 비슷한 수준을 유지

CBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



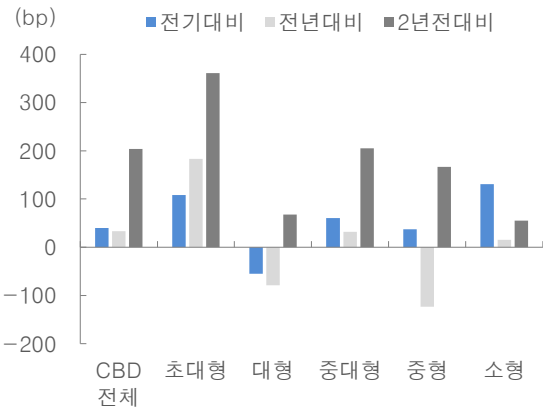
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 오피스 규모별 공실률



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 오피스 규모별 공실률 증감



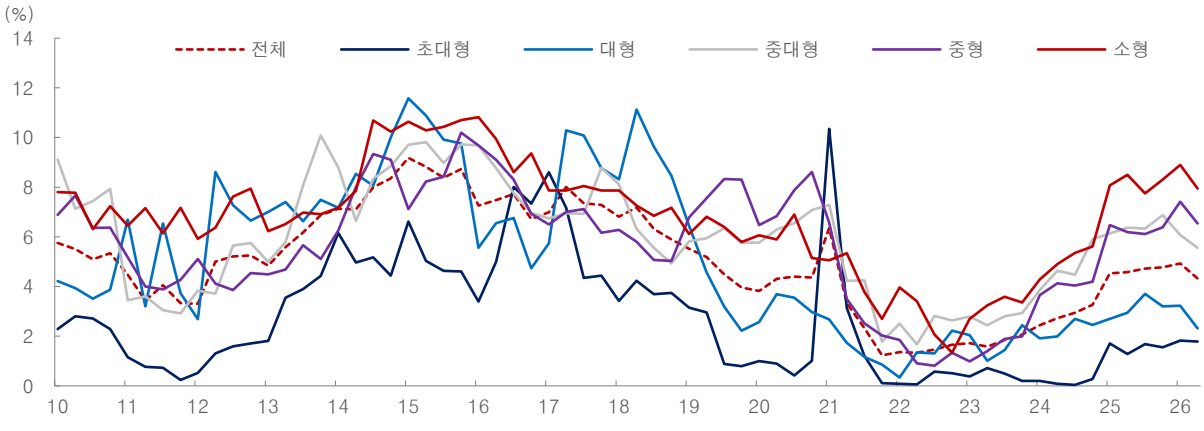
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : GBD] 교과서에 나올법한 전형적인 양극화 시장

GBD 공실률 4.93%로 증가추세, 양극화의 표본

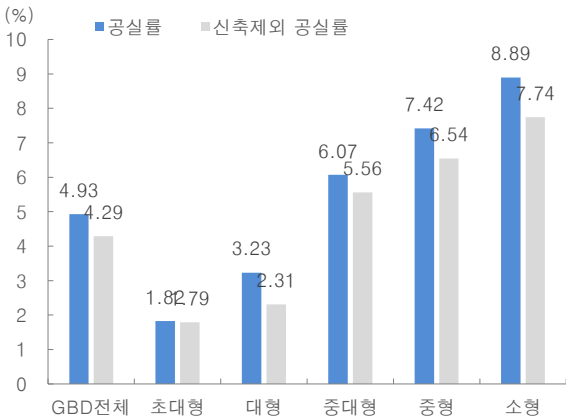
- GBD권역 공실률은 4.93% 수준, 2년 전 대비 약 1.9%p 증가했으나, 전년 동기 대비 공실감소(-20bp) 및 전분기 대비 비슷한 수준이며, 신축 제외시 4.29%
- 규모별로 살펴보면 전형적인 양극화 장세로 초대형 공실률은 1.82%, 대형은 3.23%, 중대형 6.07%, 중형 7.42%, 소형 8.89%로 거거익선 흐름이 나타나고 있음
- 현황 뿐 아니라 추세 또한 초대형은 2년전 대비 공실률이 약 190bp 증가했으나 소형은 351bp 증가하여 현황과 흐름 모두 거거익선 장세
- 긍정적인 부분은 권역내 임대 흐름이 2년전 대비 악화된 부분은 있으나, 전반적인 공실증가 추세가 둔화된 상황

GBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



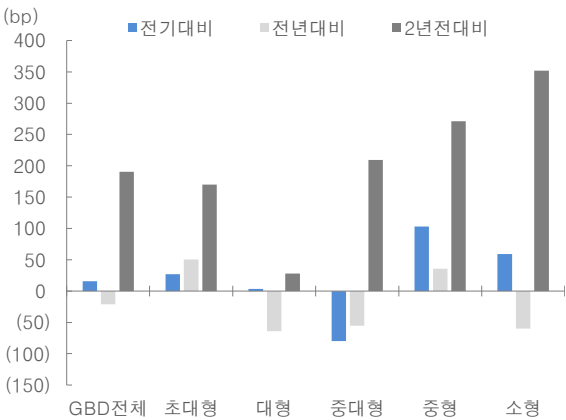
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 오피스 규모별 공실률



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 오피스 규모별 공실률 증감



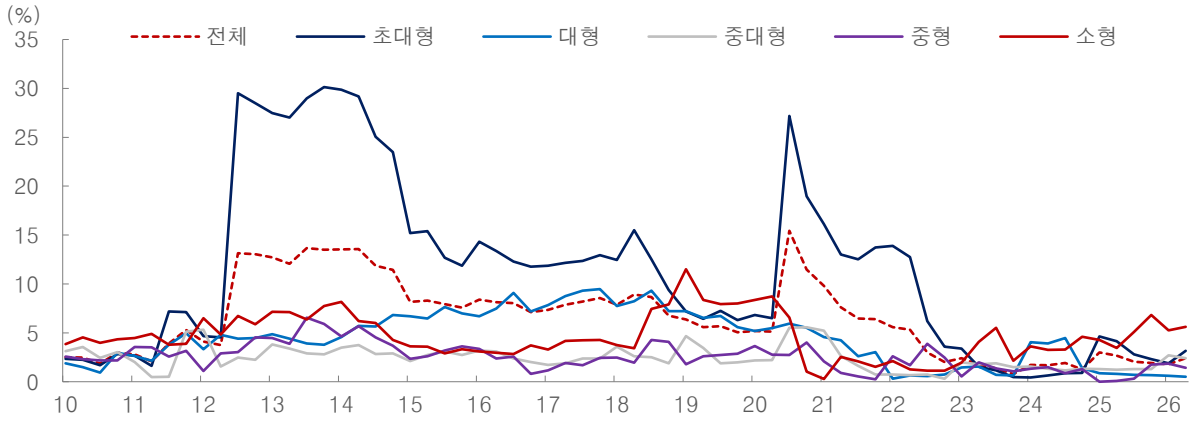
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : YBD] 가장 강건한 임대시장

YBD 전체 공실률 1.8%로 상대적으로 가장 강건한 흐름

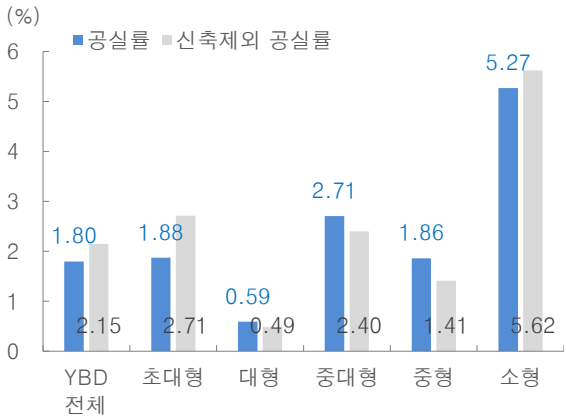
- YBD권역 공실률은 1.8% 수준이며, 신축을 제외하면 2.15%로 자연 공실률을 크게 하회
- 규모별로 살펴보면 소형을 제외 하고는 낮은 수준으로 초대형 1.88%(신축 제외 시 2.15%), 대형 0.59%, 중대형 2.71%, 중형 1.86% 수준으로 전반적으로 임대수요 강한 모습
- 공급예정물량도 많지 않고, 내년까지 신규 공급이 없는 상황이며, 마곡 공급의 영향도 현재까지는 제한 적이어서 투자시장의 관심으로도 이어지는 상황

YBD 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



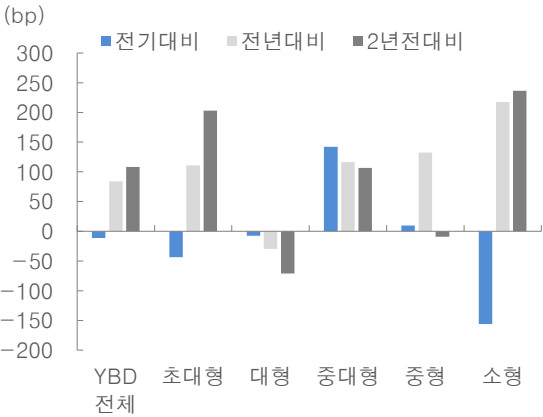
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 오피스 규모별 공실률



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 오피스 규모별 공실률 증감



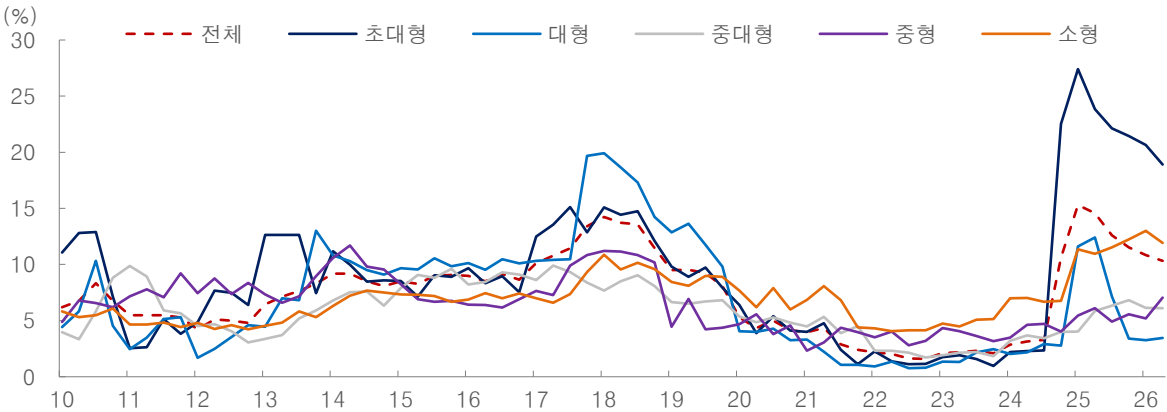
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : 기타권역] 길어지는 마곡 입주장 그러나 낮아지는 공실률

기타권역 전체 공실률 10.83%, 높으나 천천히 낮아진다

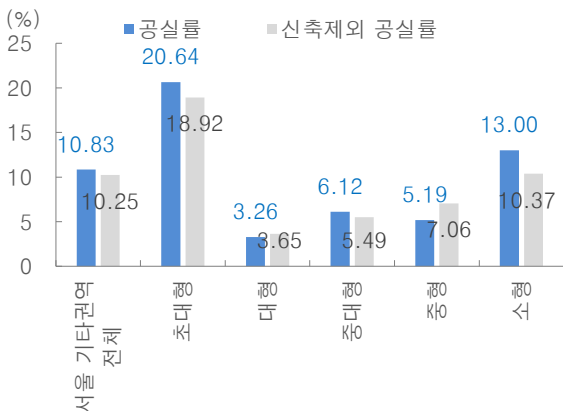
- 기타권역의 공실률은 10.83%이며, 초대형의 경우 20.64%로 수치만 보면 상당히 높은 수준이나, 마곡 초대형 제외하면 안정적인 수준
- 대형 3.26%이며 중대형 6.12%, 중형 5.19% 수준으로 마곡 대형 공급 효과를 떨어내면 규모별 공실률이 평균 수준이라 판단. 다만, 서울 기타권역의 소형 공실률은 13%로 상당히 높은 상황
- 마곡 영향이 제한적인 지역이나 지역내 트로피 자산의 경우 안정적인 흐름 기대
- 또한, 소형의 높은 공실률은 트렌드이나, 기타권역은 정도가 더 큰 상황

서울 기타권역 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



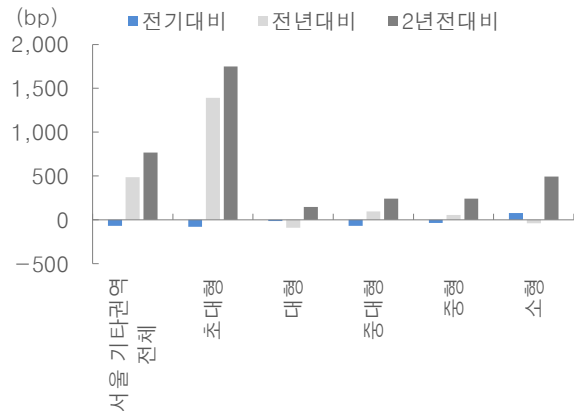
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 기타권역 오피스 규모별 공실률



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울기타권역 오피스 규모별 공실률 증감



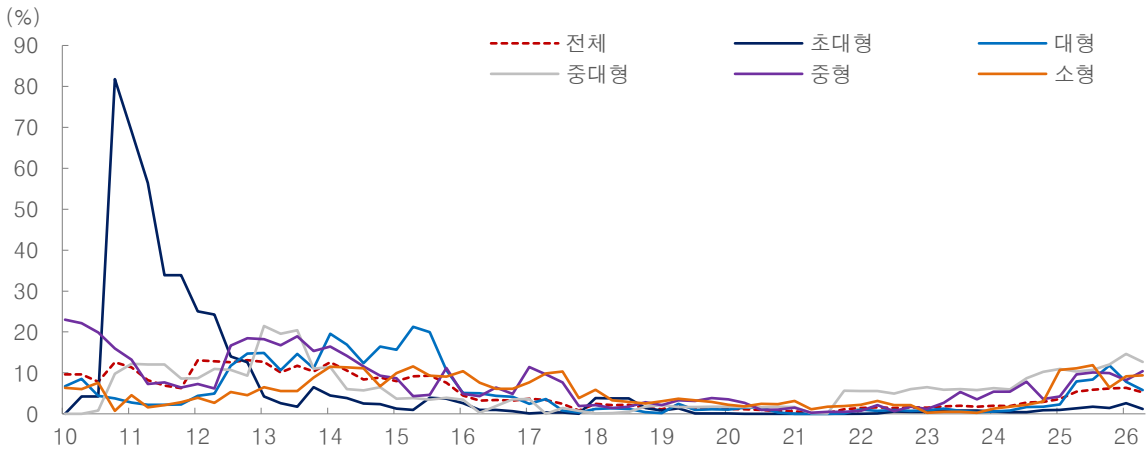
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공실률 : BBD] 초대형의 견조함

BBD권역 전체 공실률 6.38%, 규모별 공실차이 커

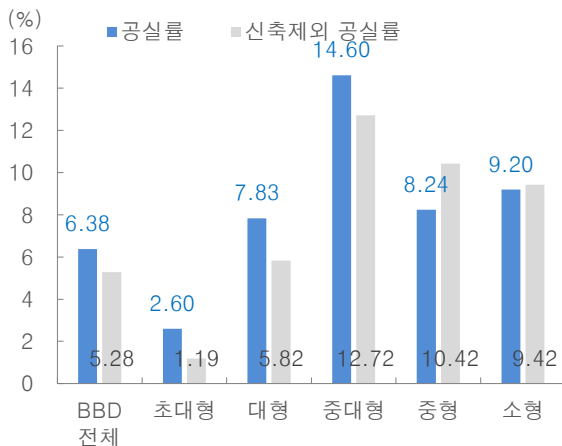
- BBD권역의 공실률은 6.38%이나 초대형 1.40%를 제외하고는 대형 11.84%, 중대형 12.05%, 중형 10.55%, 소형 6.84%를 기록
- 초대형을 제외하고는 증가 추세가 크게 나타나는데 초대형은 +0.51%p, 대형은 2년 전 대비 10.06%p, 중대형은 1.78%p, 중형은 6.76%p, 소형은 3.62%p 증가
- 제2판교 테크노밸리의 입주, 임대만기로 인한 초대형/대형 자산의 테넌트 교체중 대형 자산 선호도 증가 등의 결과로 판단

BBD권역 오피스 규모별 공실률 추이(신축 포함)



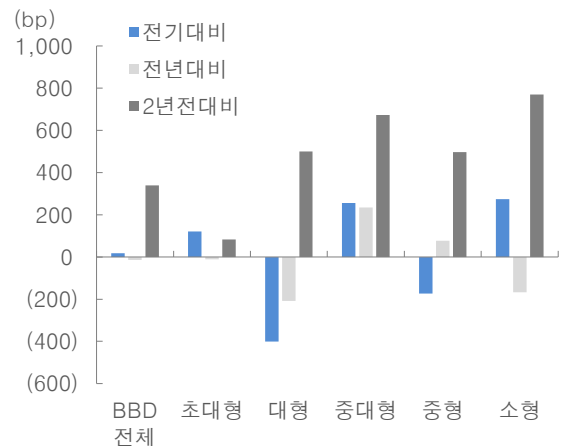
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD권역 오피스 규모별 공실률



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD권역 오피스 규모별 공실률 증감



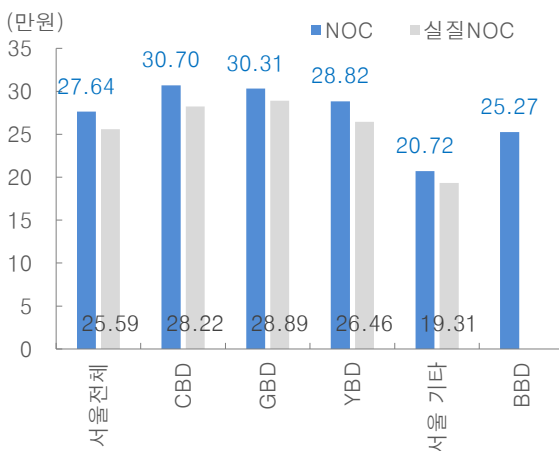
주 : 전기는 신축포함, 전년, 2년전 대비는 신축제외
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[임대료] 상승률 둔화국면, 실질 NOC 하락하는 지역도

유례 없이 빠르게 올랐던 임대료, 공실을 증가와 함께 정체

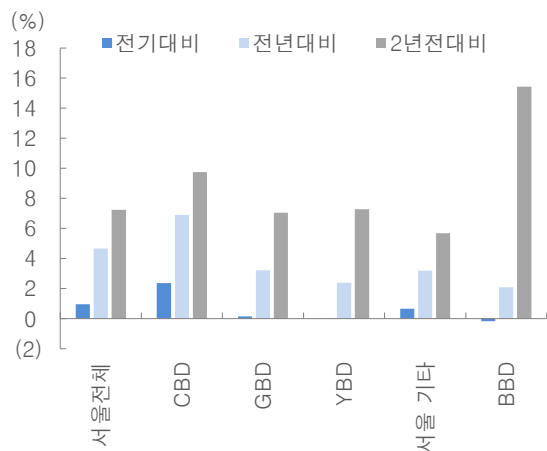
- 서울 NOC는 평균 27.64만원/평 을 기록하며 전년 대비 +4.67%, 2년 전 대비 +7.24% 증가, 실질 NOC는 평균 25.59만원/평 전년 대비 +5.19%, 2년 전 대비 +1.74% 증가
- 2023년 말 서울 전체 0.17개월에 불과 했던 렌트 프리가 약 2개월 수준으로 증가 했으나, 26년 2분기 들어 1.26개월로 급감
- CBD권역은 NOC 30.7만원/평 (yoy +6.91%, 2yoy +9.74%)이며, 실질 NOC는 28.22만원/평 (yoy +7.41%, 2yoy +8.22%)을 기록하였으며, 규모별 NOC로 살펴보면 소형(yoy +3.07%, 2yoy +3.91%) 및 중형(yoy +2.64%, 2yoy +9.37%)의 전년비 상승률이 상대약세
- GBD권역은 NOC 30.31만원/평(yoy +3.21%, 2yoy +7.04%)이며, 실질 NOC는 28.89만원/평 (yoy +3.52%, 2yoy +3.54%)을 기록
- YBD권역은 NOC 28.82만원/평(yoy +2.38%, 2yoy +7.27%)이며, 실질 NOC는 26.46만원/평 (yoy +2.38%, 2yoy +7.27%)을 기록
- 기타권역은 NOC 20.72만원/평(yoy +3.2%, 2yoy +5.69%)이며, 실질 NOC는 19.31만원/평(yoy +3.01%, 2yoy +0.51%)을 기록
- BBD권역은 NOC 25.27만원/평(yoy +2.1%, 2yoy +15.44%)을 기록하였으며, 규모별 NOC를 살펴보면 중대형 및 중형 자산의 임대료 상승률이 최근 2년간 다소 정체

권역별 NOC 및 실질 NOC



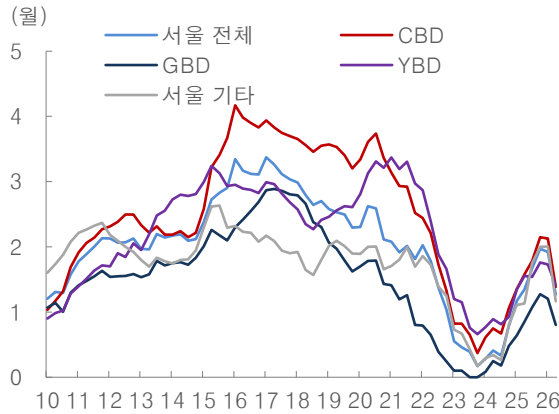
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 NOC 증감



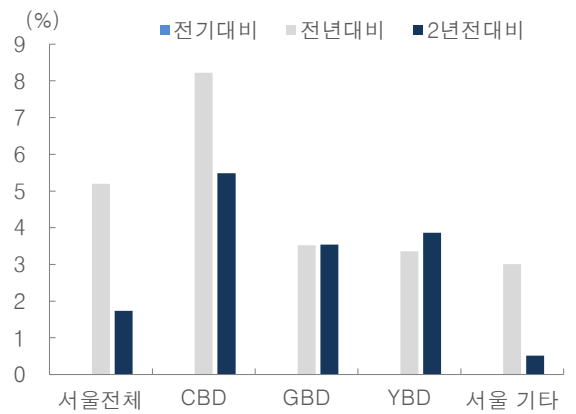
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 렌트 프리 추정치 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

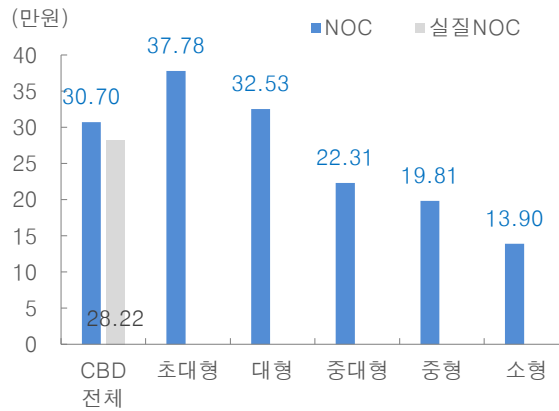
권역별 실질 NOC 증감



주 : BBD권역dms

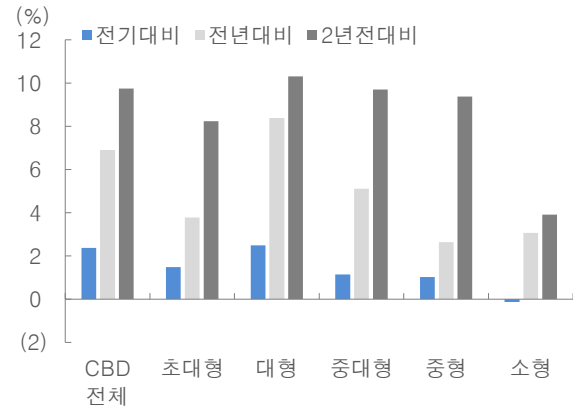
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료



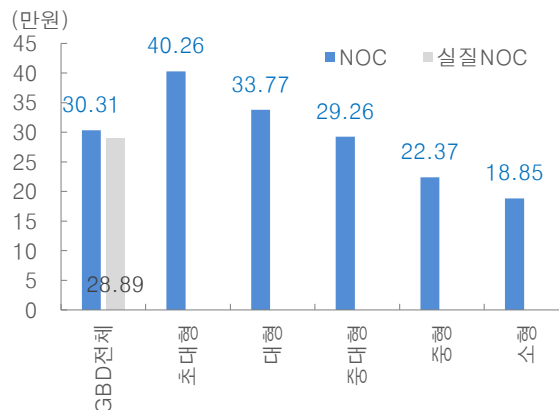
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료 증감



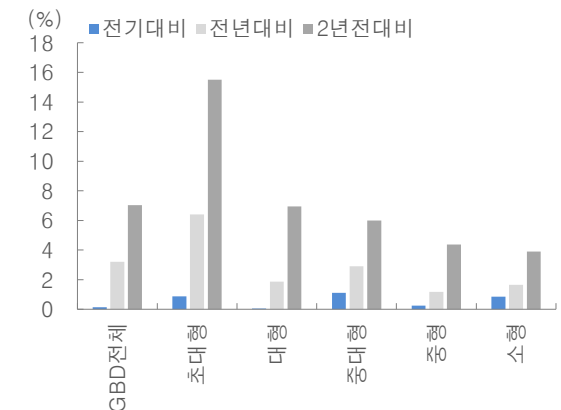
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료



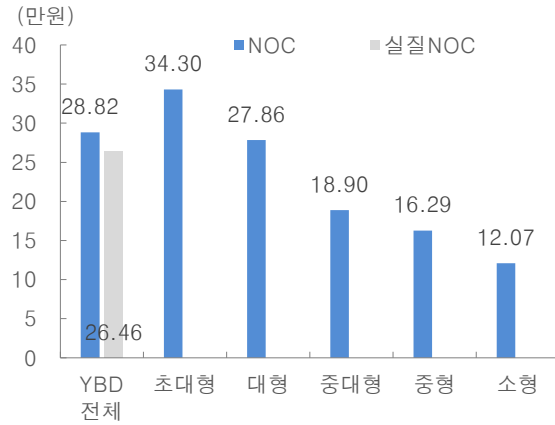
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료 증감



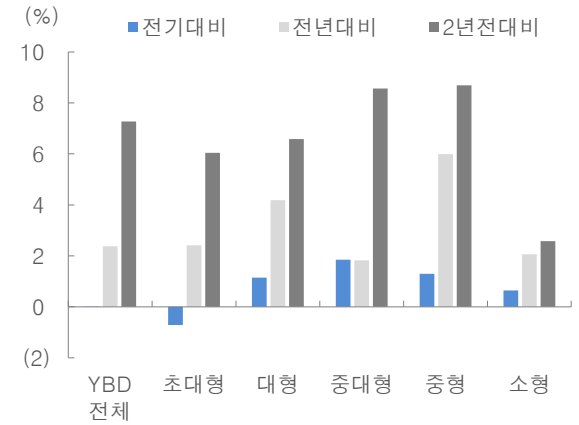
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료



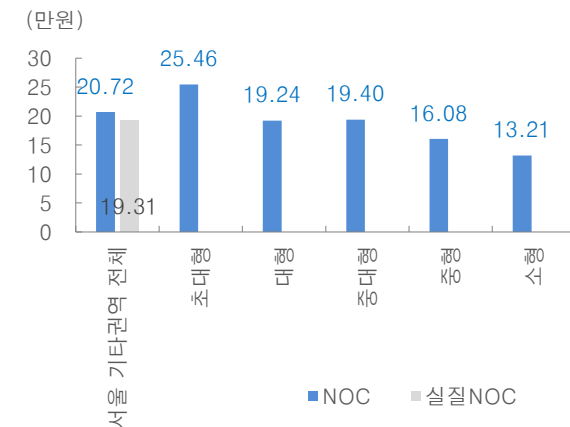
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료 증감



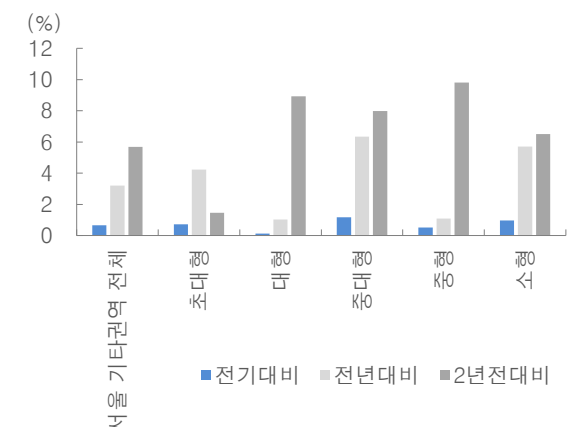
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료



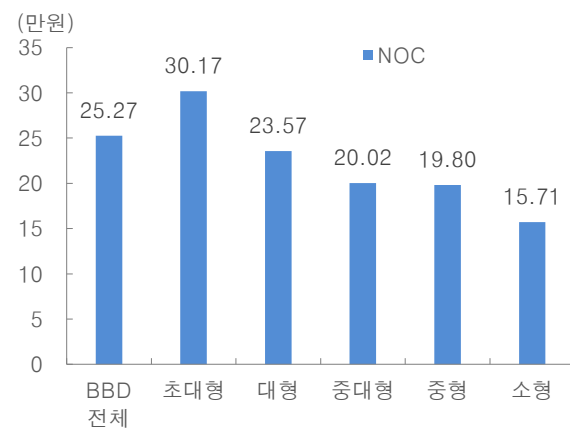
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료 증감



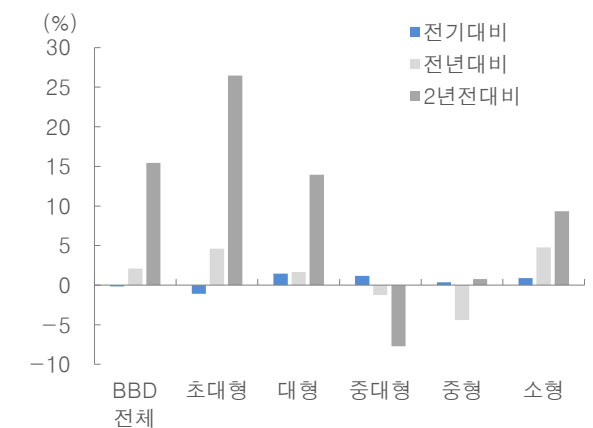
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료



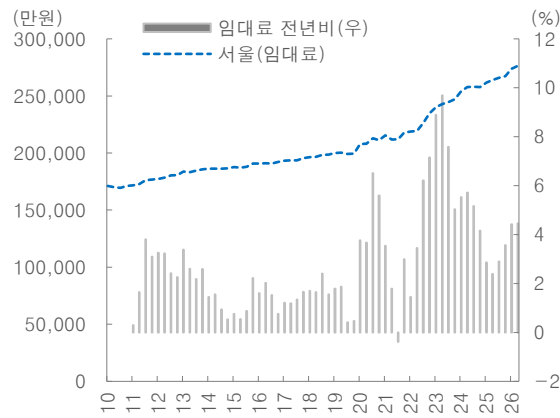
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료 증감



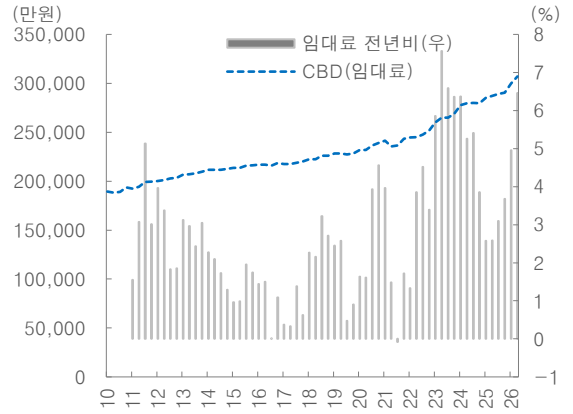
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 임대료 추이



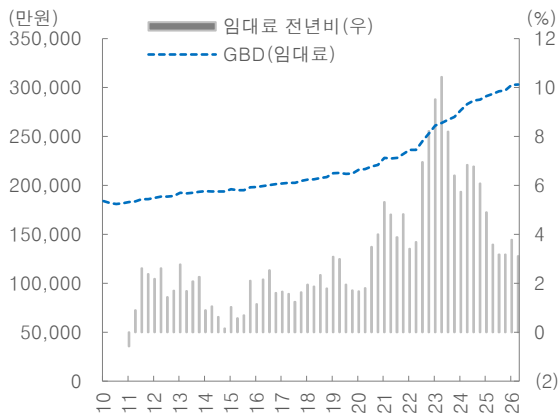
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 임대료 추이



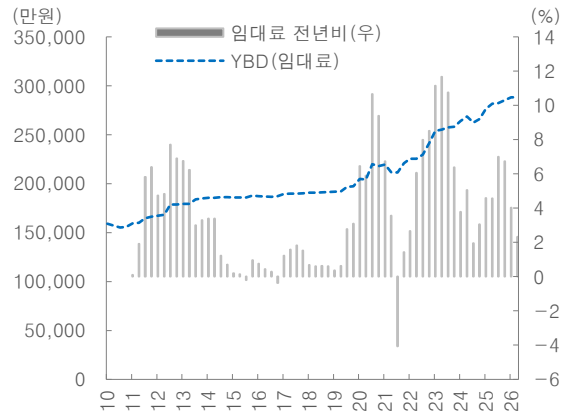
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 임대료 추이



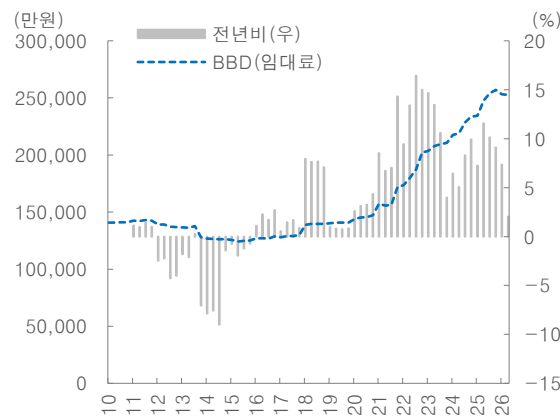
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 임대료 추이



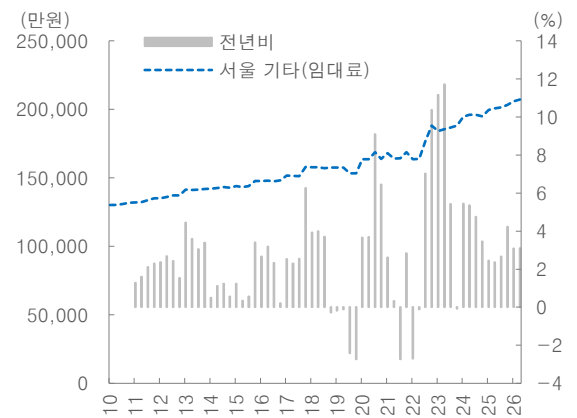
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 임대료 추이



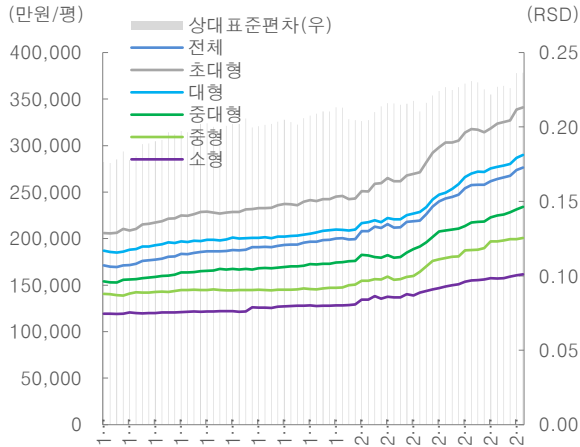
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 임대료 추이



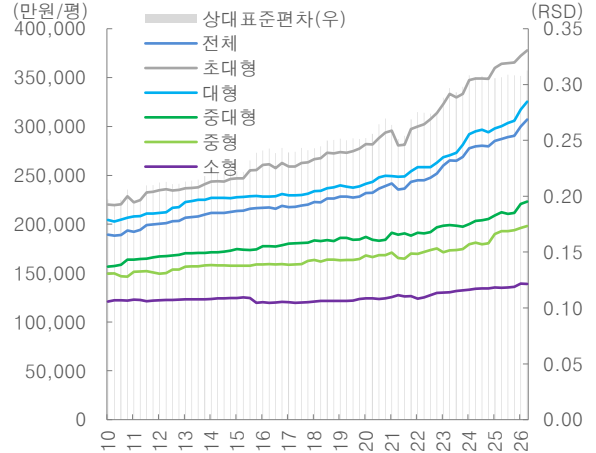
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

서울 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



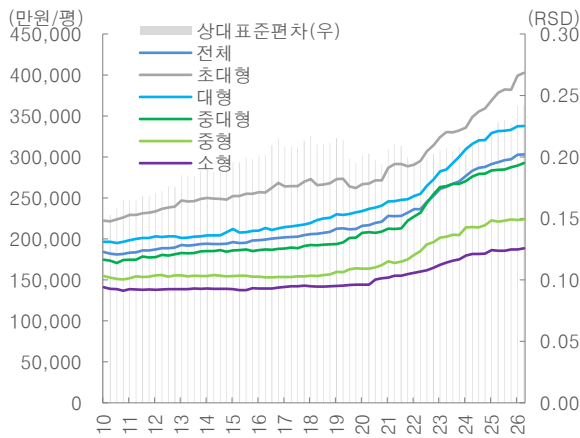
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

CBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



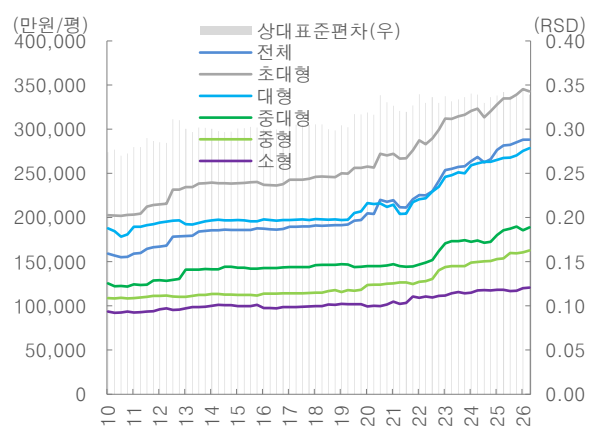
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

GBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



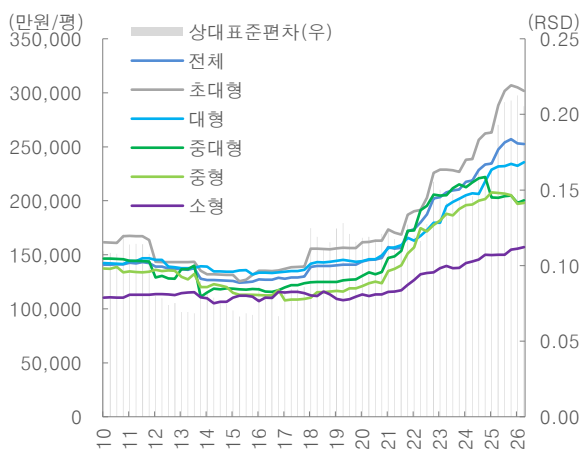
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

YBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



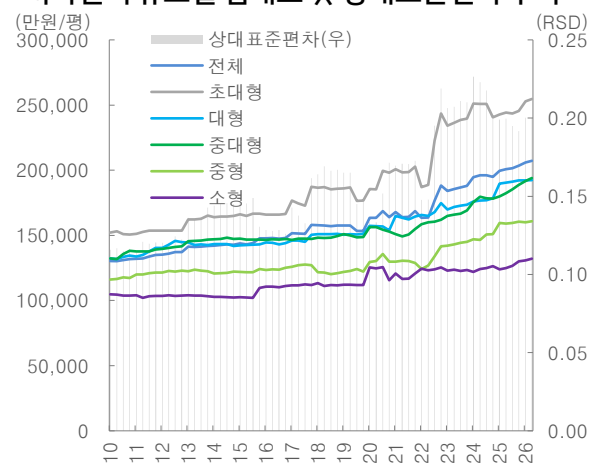
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

BBD 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

기타권역 규모별 임대료 및 상대표준편차 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

Part 2.

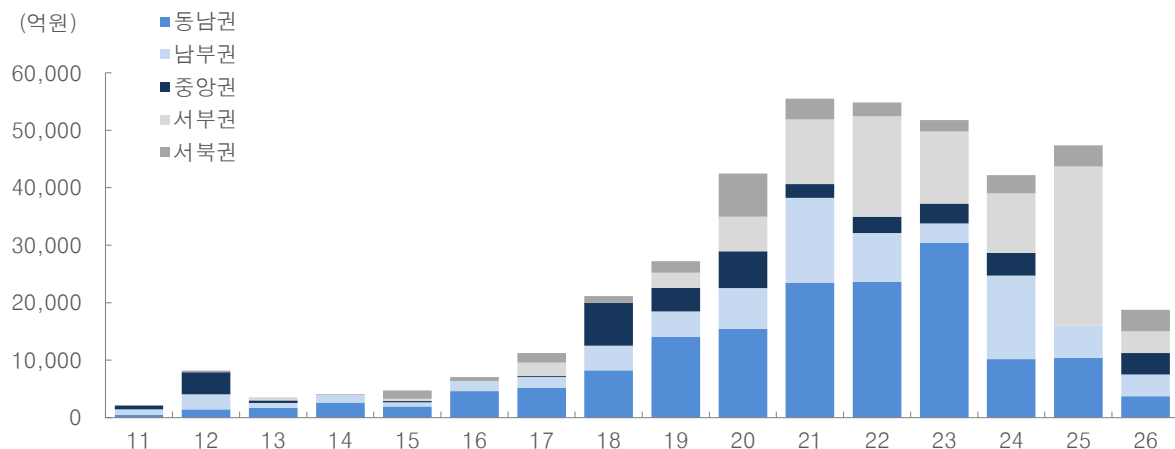
한국 물류시장 현황

[거래] 상반기 견조한 흐름, 오피스와 기저 차이

금리 상승에도 거래량 유지한 상반기, 하반기는 거래 감소 나타날 수 있어

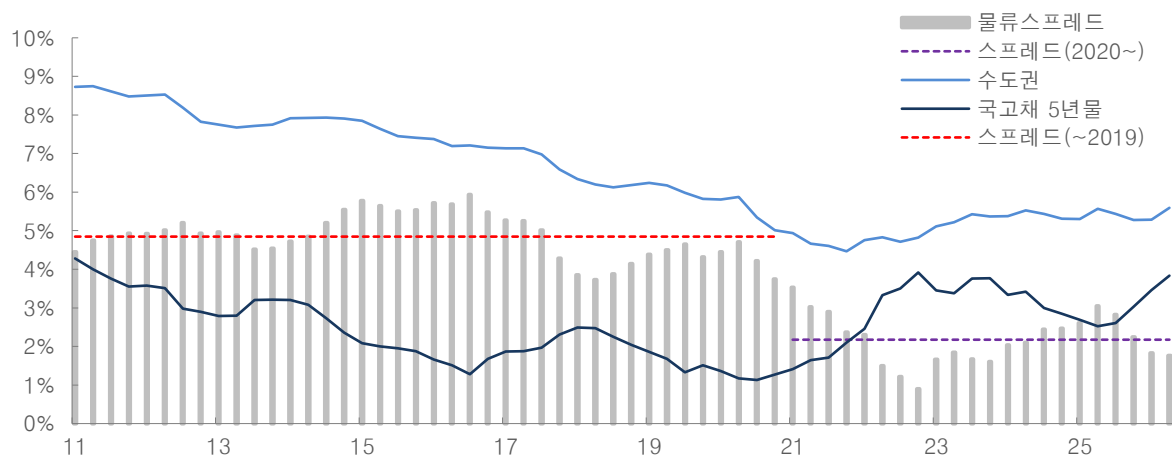
- 상반기 물류 거래대금은 작년과 비슷한 수준 유지. 지난 해 금리 인하 기대감에도 거래 크게 증가하지 않아 기저대비 큰 감소 나타나지 않은 상황. 하반기는 전년동기 대비 거래대금 하락 나타날 것으로 예상
- 한국 물류 자산의 가격레벨은 부담스러운 상황. 다만, 임대 균형점 형성 이후 공급 감소로 나타날 임대시장 회복 시 가격레벨 부담 완화 및 임대료 상승으로 나타날 수 있음
- 오피스 자산의 가격레벨 부담과 물류 임대시장 악화세 둔화로 물류자산 투자 선호도가 높아져, 단기(1년)적으로는 거래량 회복이 중기(2-3년)적으로는 임대료 상승이 장기(4-5년)으로는 가격 상승 기대

물류시장 거래량 추이



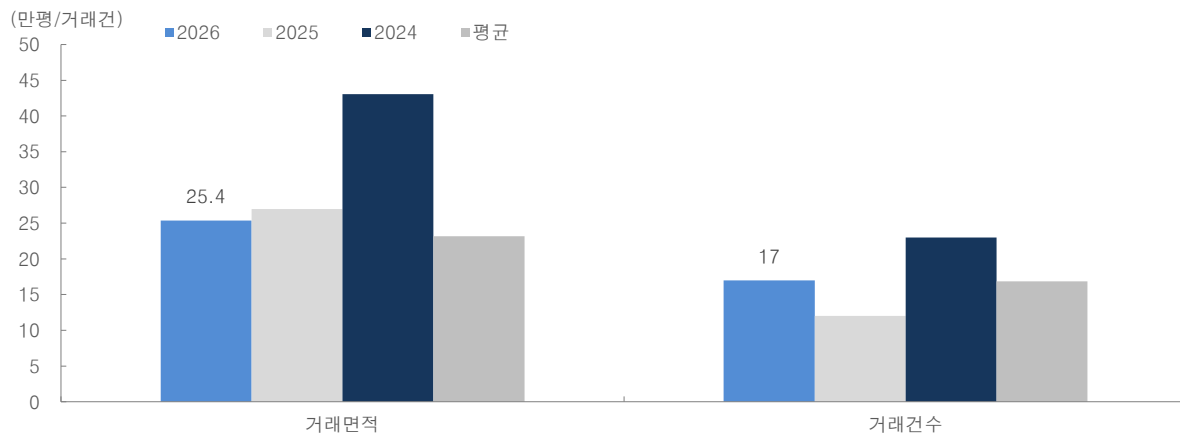
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류 시장 Cap Rate 및 금리/ 스프레드 추이



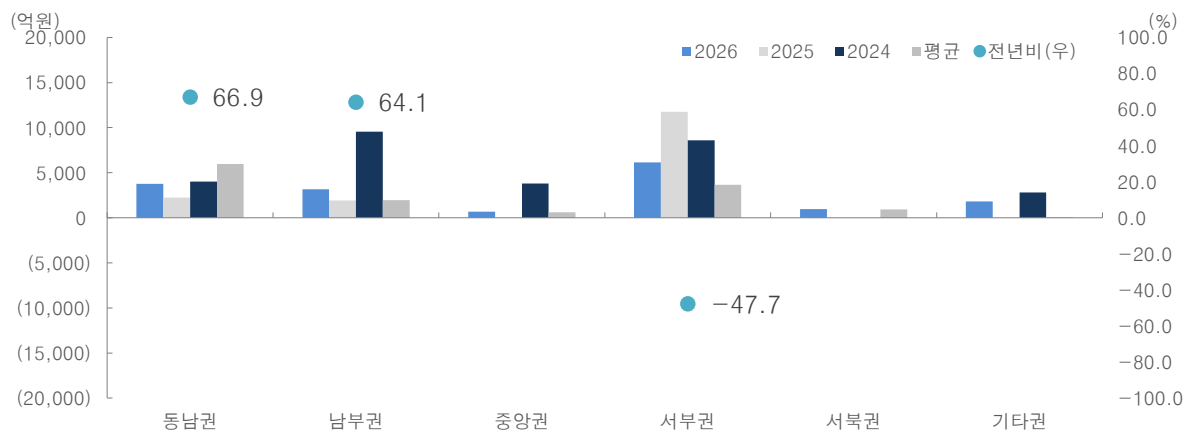
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

상반기 물류 거래면적 및 거래건수



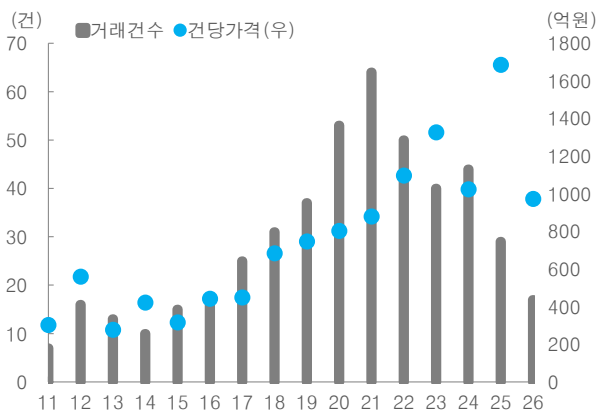
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 거래대금



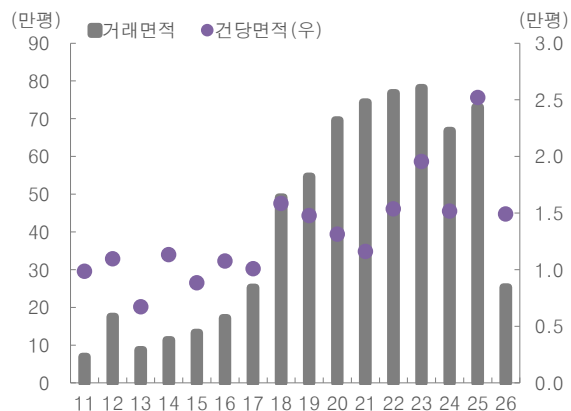
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

거래건수 및 건당 가격



자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

거래면적 및 건당 면적



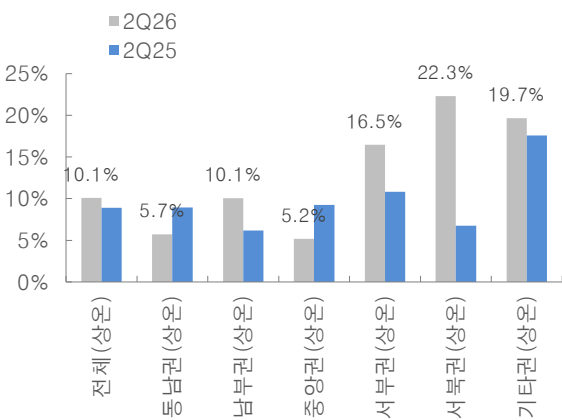
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[임대] 최악의 시기 지나고 있는 물류 임대시장

공실 증가 제한적이나 시장 임대료 상승은 당분간 쉽지 않은 상황

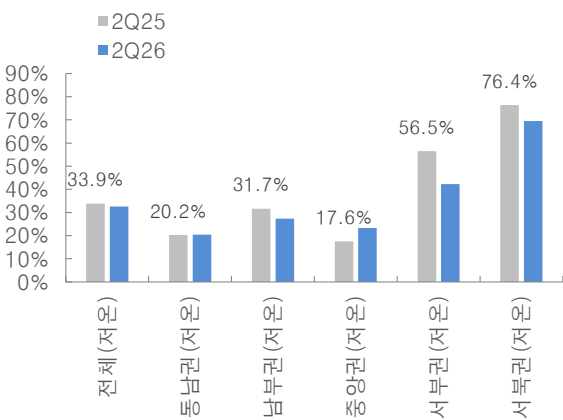
- 26년 2분기 기준으로 상온 공실률은 10.1%, 저온 공실률은 32.53%로 전분기 대비 소폭 하락, 저온 공급과잉은 여전하나 상온의 경우 동남권 5.7%, 중앙권 5.2% 등 안정화 된 지역들이 많아졌다는 것에 방점
- 공실률이 높은 서북권의 경우에도 신축포함 공실률이 하락
- 임대료까지 고려하면 상온의 경우 동남권, 남부권, 중앙권 위주로 안정적인 흐름 나타날 것으로 기대
- 다만, 시장 공실 하락이 모든 자산의 공실 해소로 이어지기 보다는 자산별 차별화가 뚜렷할 것으로 생각되며, 최근 저온->상온 전환과 같은 흐름으로 총재고 감소로 인한 공실률 하락이 나타날 수 있음

지역별 상온 공실률



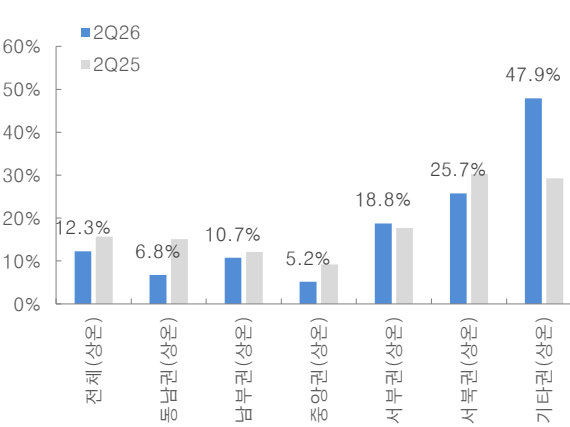
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

지역별 저온 공실률



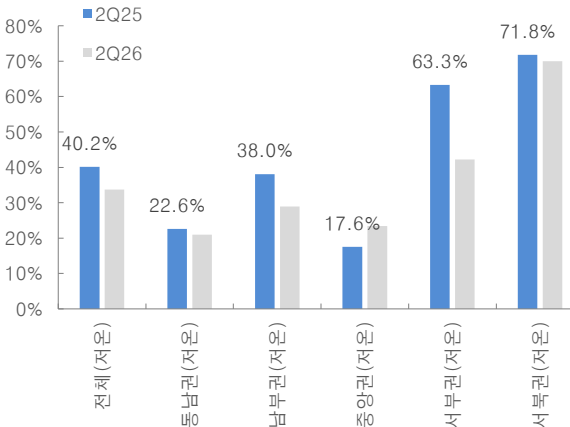
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

지역별 상온 공실률(신축포함)



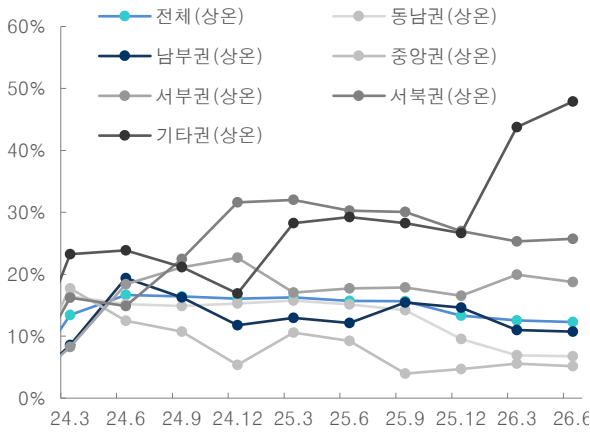
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

지역별 저온 공실률(신축포함)



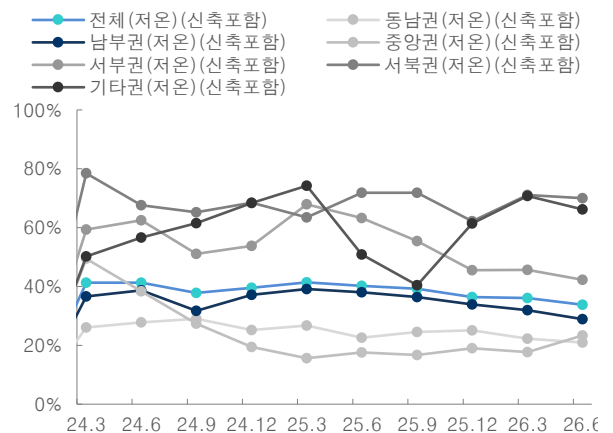
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 상온 물류 공실률 추이(신축포함)



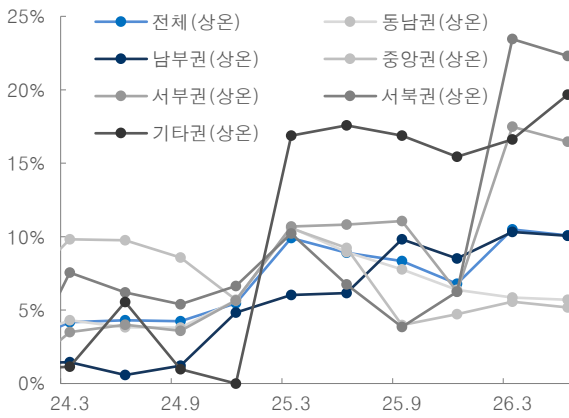
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 저온 물류 공실률 추이(신축포함)



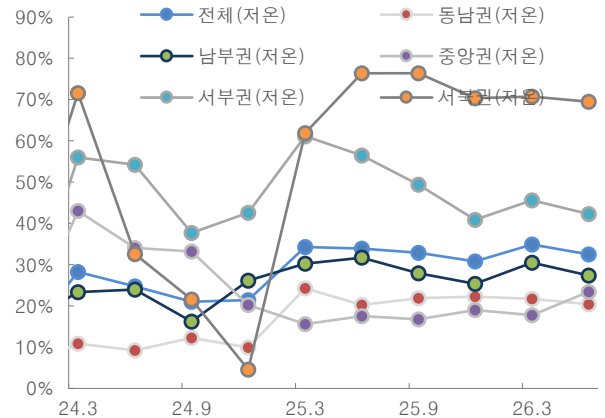
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 상온 물류 공실률 추이



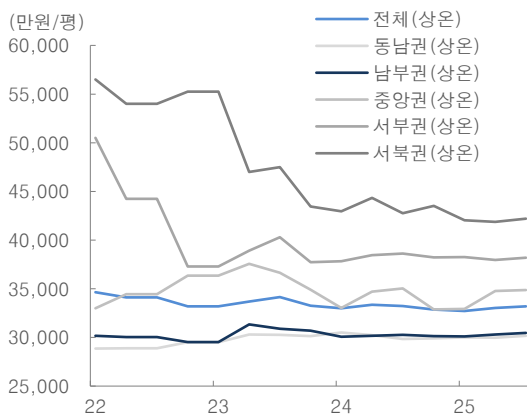
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 저온 물류 공실률 추이



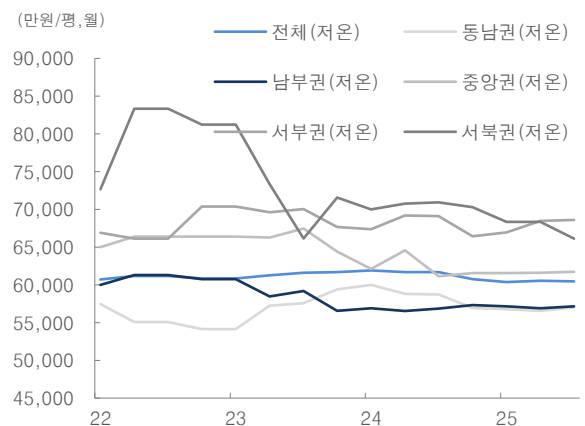
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 상온 물류 임대료 추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

권역별 저온 물류 임대료 추이



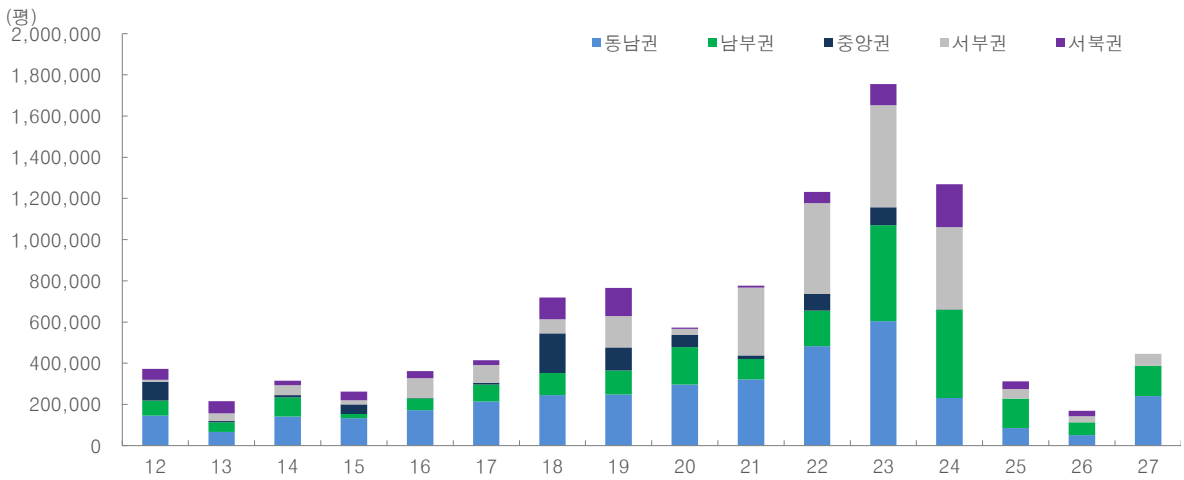
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공급] 공급 감소, 누적 인허가 물량은 많으나 신규 인허가는 감소

27년 공급은 펜데믹 이전 2017년 수준

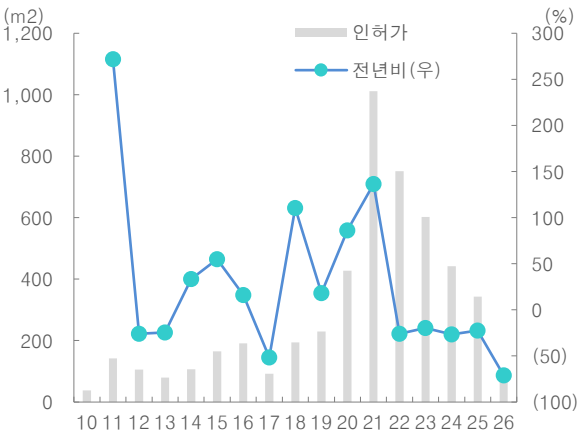
- 공급은 25년에 이어 26년 더 감소, 27년 증가하나 2017년 수준으로 공급우려가 크지는 않은 상황
- 누적 인허가 물량은 증가하고 있으나, 2년 누적을 살펴보면 감소, 올해 인허가도 많지 않아 당분간 공급사이드는 긍정적이라 판단
- 정체된 임대료와 공급과잉, 공사비 증가 및 PF 비용 상승은 선임대/선매입 조건이 아니라면 실제 착공으로 이어지기 어려운 것이 현실

물류시장 공급 및 공급예정 면적 추이



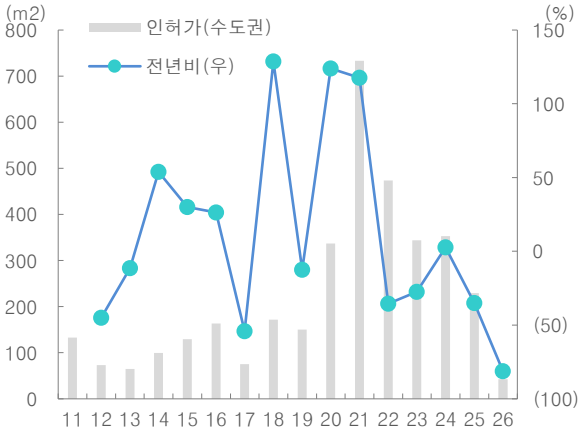
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

전국 인허가면적 추이



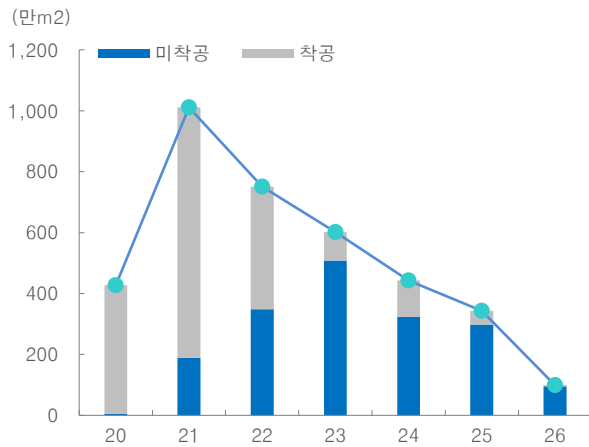
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

수도권 인허가면적 추이



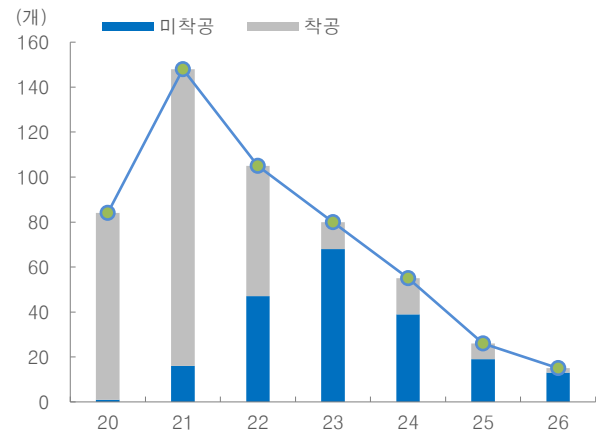
자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류창고 인허가 및 착공여부 추이(면적기준)



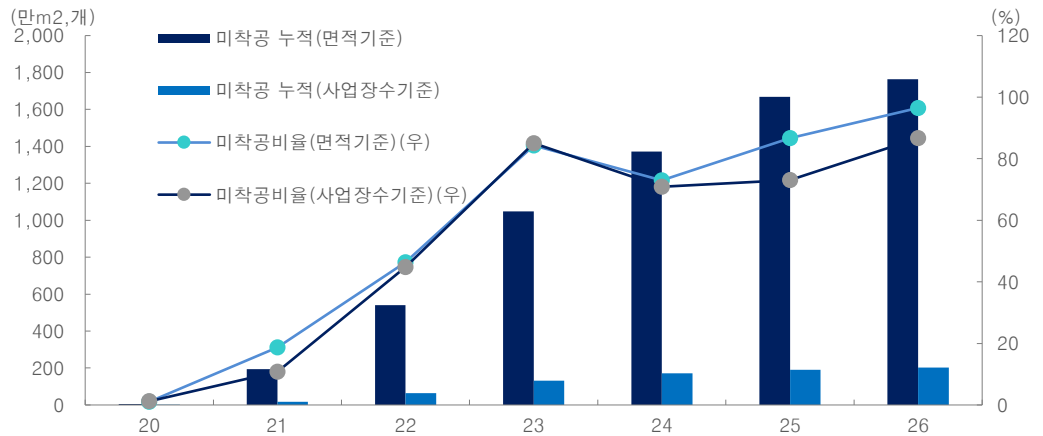
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류창고 인허가 및 착공여부 추이(건수기준)



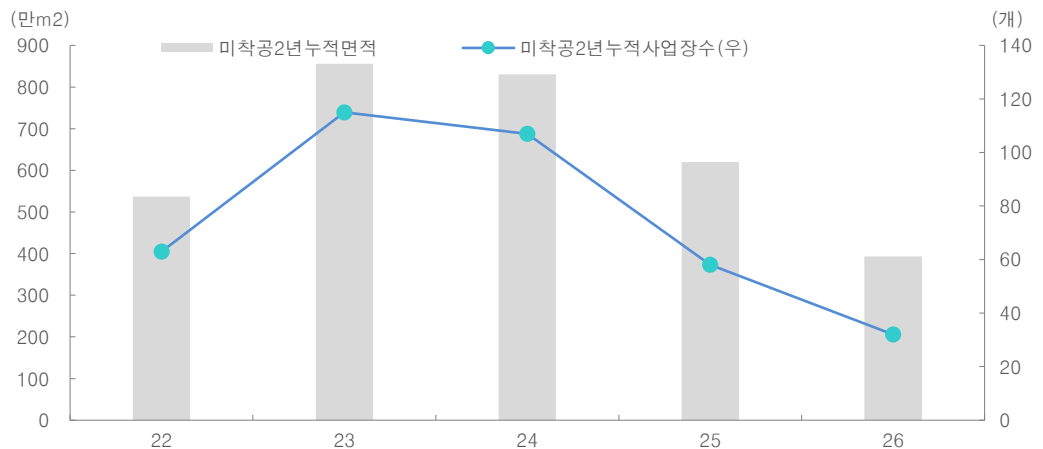
자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

미착공 누적추이



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

물류 인허가 2년 누적 미착공 면적/사업장



자료 : 알스퀘어, 대신증권 Research Center

[공급] 공급예정물량 (~2027)

향후 물류 공급예정 자산

준공 예정	프로젝트명	주소	권역	연면적(평)	규모	특성
2026Q3	죽산면 당목리 995-3 물류창고	경기도 안성시	남부권	47,185.51	대형	복합
2026Q3	CJ대한통운 부천 도심형 물류센터	경기도 부천시	서북권	21,545.62	중형	미지정
2026Q3	팔탄면 덕우리 38-5 물류창고	경기도 화성시	남부권	14,860.70	중형	미지정
2026Q4	원곡면 산하리 물류창고	경기도 안성시	남부권	101,461.01	초대형	미지정
2026Q4	여주시 양귀지구 물류센터	경기도 여주시	동남권	85,976.66	초대형	미지정
2026Q4	산하리 물류센터	경기도 안성시	남부권	19,770.78	중형	미지정
2026Q4	(주)토지산업개발 인천신항 물류창고	인천광역시 연수구	서부권	5,116.64	소형	미지정
2027Q2	삼성전자 평택시 희곡리 물류센터	경기도 평택시	남부권	44,049.16	대형	미지정
2027Q2	안성시 당목리 산175-4 물류센터	경기도 안성시	남부권	30,664.77	대형	상온
2027Q2	허브스퀘어 장암리 물류센터	경기도 이천시	동남권	18,733.47	중형	복합
2027Q2	안평리 산55-1 물류센터	경기도 이천시	동남권	13,711.85	중형	미지정
2027Q2	이천 안평리 물류센터	경기도 이천시	동남권	11,246.36	중형	미지정
2027Q3	시화 MTV 유통1BL 물류센터	경기도 시흥시	서부권	46,051.11	대형	미지정
2027Q3	안성시 죽산면 장계리 물류센터	경기도 안성시	남부권	36,447.43	대형	미지정
2027Q3	켄달스퀘어 오포D 물류센터	경기도 광주시	동남권	30,752.89	대형	상온
2027Q3	양주 석우리 물류센터	경기도 양주시	기타권	18,302.03	중형	상온
2027Q3	포천시 정교리 물류센터	경기도 포천시	기타권	16,312.67	중형	상온
2027Q3	이천시 고백리 449-1 물류센터	경기도 이천시	동남권	14,188.30	중형	상온
2027Q3	명주창고 물류센터	인천광역시 연수구	서부권	11,763.48	중형	미지정
2027Q3	로지포트 남이천 물류센터	경기도 이천시	동남권	11,489.89	중형	상온
2027Q3	양주 입암리 물류창고	경기도 양주시	기타권	10,588.04	중형	상온
2027Q4	남양주 화도 금남5지구 물류센터	경기도 남양주시	기타권	56,131.54	초대형	상온
2027Q4	이천 안평지구 물류센터	경기도 이천시	동남권	29,008.73	중형	복합
2027Q4	오뚜기 백암 안전물류센터	경기도 용인시	동남권	25,818.04	중형	복합
2027Q4	선진 SAFE HUB 물류센터	경기도 안성시	남부권	16,579.42	중형	복합
2027Q4	롯데칠성음료 용인 RDC 자동화 물류센터	경기도 용인시	동남권	12,869.90	중형	미지정

자료: 알스퀘어, 대신증권 Research Center

글로벌 부동산 심층 리포트 발간 내역

순번	제목	국가(섹터)	발간일
1	오피스 신화는 지나간 역사가 되나 -높아진 공실률, 예고된 부실-	미국(오피스)	2023.07
2	서울 오피스는 더 오를 수 있을까? -낮은 공실률과 전략적 투자자-	한국(오피스)	2023.08
3	서울 길거리 상권 - 부촌 슬세.권 : 한남.압구정.성수-	한국(리테일)	2023.09
4	일본 부동산 시장의 변화 - 집을 사는 일본인, 투자하는 외국인-	일본(주거용)	2023.11
5	전세의 두 얼굴 -24년은 여전히 공급보다는 정책과 금리-	한국(주택시장)	2024.02
6	그들이 같이 사는 이유 -주거 상품 불모지에서 자라난 코리빙-	글로벌(코리빙)	2024.06
7	노인을 위한 집은 있는가?	글로벌(시니어하우징)	2024.08
8	공급과 대출의 힘겨루기 속에 높아지는 정책 불확실성	한국(주택시장)	2025.02
9	부실과 회복의 공존 -미국 상업용 시장에도 봄날이 오나?	미국(상업용)	2025.05
10	신정부 출범, 앞으로 5년 부동산 정책 환경은?	한국(주택시장)	2025.07
11	서울 오피스의 완전한 회복과 ‘투자자’ 들의 고민	한국(오피스)	2025.09
12	성장기를 지나 성숙기로 성장통 이후 회복기에 나타날 차별화	한국(물류)	2025.11
13	주택시장의 갈림길 -구조 변화인가 해본 게임인가?-	한국(주택시장)	2026.03
14	다시 금리 인상 사이클 : 금리 하락 선반영하며 앞서 나간 시장	한국(상업용)	2026.06

최근 전망/이슈 리포트 발간 내역

순번	제목	국가(섹터)	발간일
1	[2026 전망] 강건하게 상승 할 주택 뚜렷하게 회복 할 상업용	미국(상업용/주거용)	2025.12
2	[2026 전망] 2026년 서울 오피스 시장의 모멘텀과 리스크	한국(상업용)	2026.03
3	[2026 2H 전망] Rentflation과 다시 상승하는 금리	한국, 미국(상업용/주거용)	2026.05
4	[이슈] 부동산 세제개편 영향: 늘어나는 매도물량만큼 줄어든 임대물량	한국(주택시장)	2026.08
5	[이슈] 레버리지 실종 시대: 정점 이후 오피스, 저점 이후 물류	한국(상업용)	2026.09

Compliance Notice

- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다.
- 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 위 언급된 종목을 제외한 동자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. [작성자: 배상영]
- 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기를 바랍니다.