

**IGIS** Asset Management

# *Market Outlook*

## H1 2026

IGIS Strategic Research Division



INVESTING IN  
LASTING VALUES

# 2026 전망 보고서

Jan. 2026 | IGIS 전략리서치실

**이지스자산운용**  
IGIS Asset Management

본 자료의 내용은 저작권법에 의한 보호를 받는 저작물로서, 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금합니다. 본 자료의 이용 등으로 수익을 얻거나 이에 상응하는 혜택을 누리고자 하는 경우에는 당사와 사전에 별도의 협의를 하거나 허락을 얻어야 하며, 협의 또는 허락에 의한 경우에도 출처가 '이지스자산운용 주식회사'임을 반드시 명시하여야 합니다. 본 자료를 적법한 절차에 따라 다른 인터넷 사이트에 게재하는 경우에도 단순한 오류 정정 이외에 내용의 무단변경을 금지합니다.



# CONTENTS

1. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

2. 상업용 부동산 섹터별 동향

- 오피스 · 물류 · 호텔 · 데이터센터

3. 투자기회 및 방향성

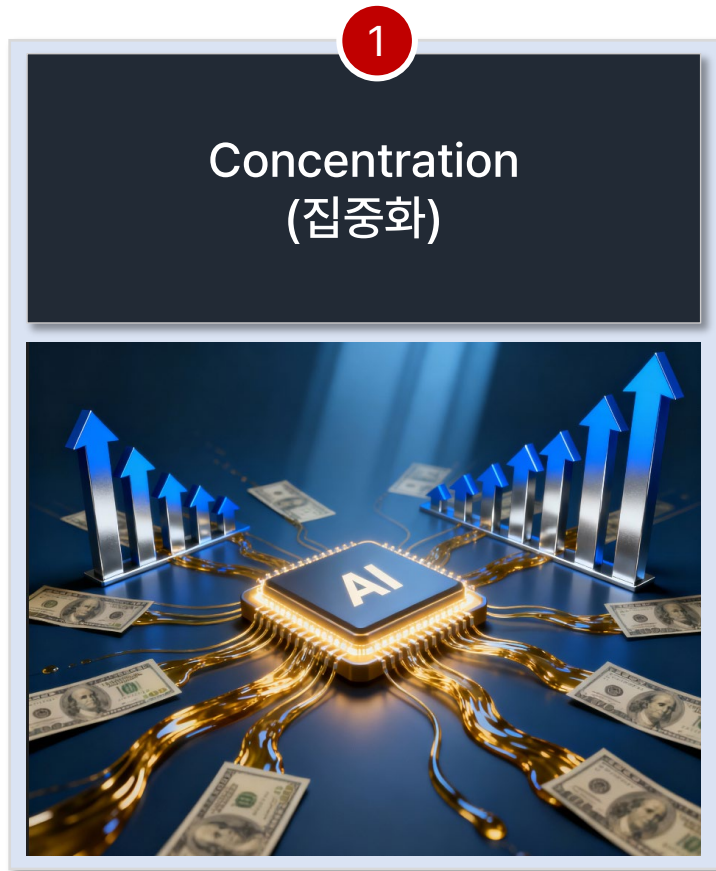
## 1-1. 글로벌 대체투자 트렌드 변화



## 1-1. 글로벌 대체투자 트렌드 변화

최근 글로벌 투자 동향은 AI산업을 중심으로 자본의 집중화 및 산업·섹터간 종·횡적 투자 형태 증가, 디지털 투자자산으로서 부동산과 인프라 섹터간 융합 투자의 성장

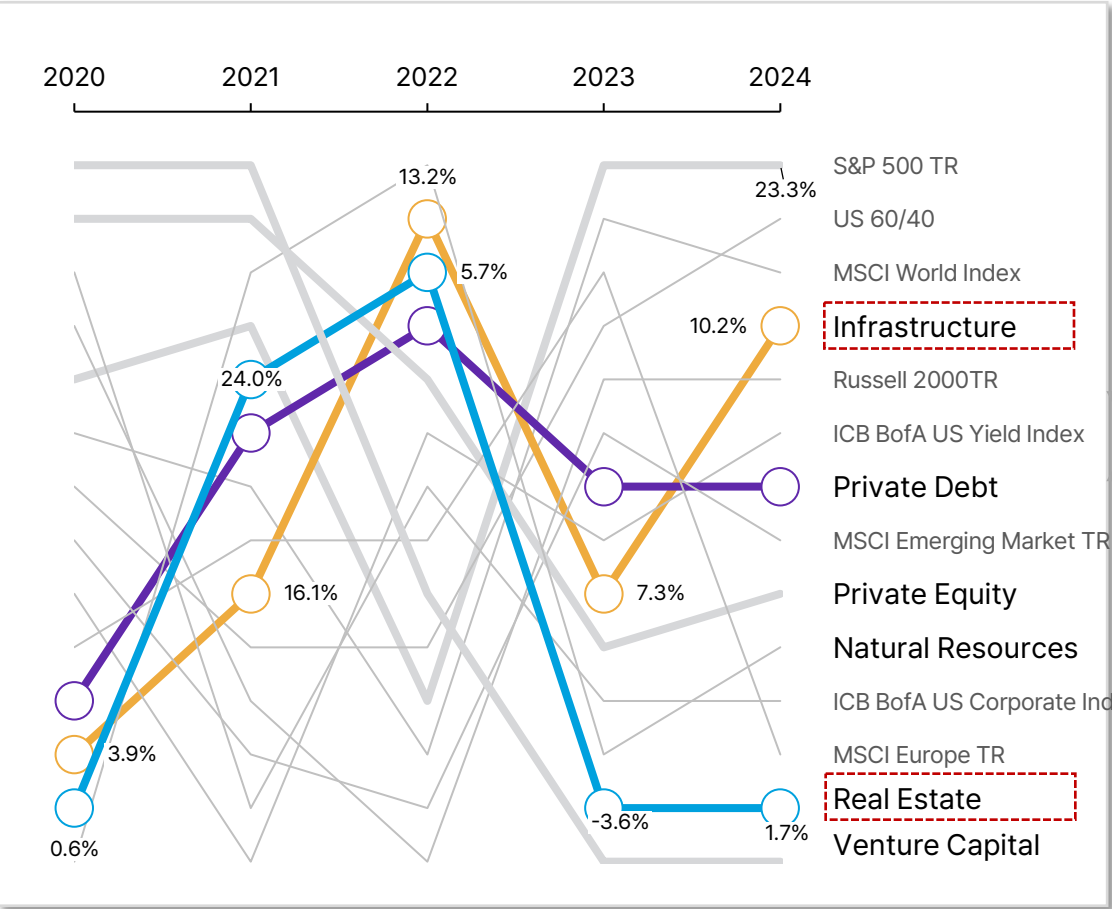
### ■ 글로벌 투자 트렌드 변화



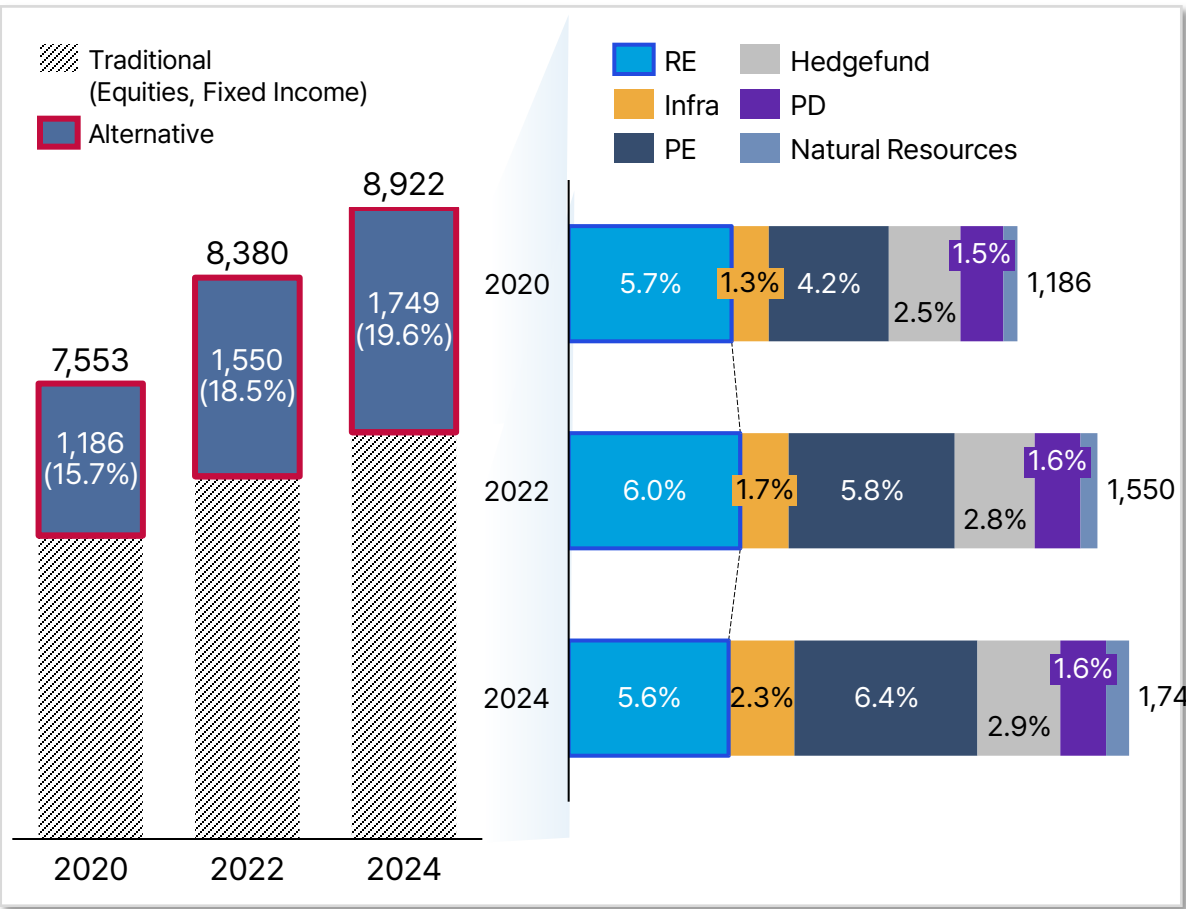
1-1. 글로벌 대체투자 트렌드 변화

부동산 투자수익률의 변동성 심화, 글로벌 대체 투자 포트폴리오 비중 증가는 인프라 및 PD 중심으로 확대

주요 투자 섹터별 보유기간수익률(Horizon IRR)<sup>1)</sup>



대체투자 Allocation 변화

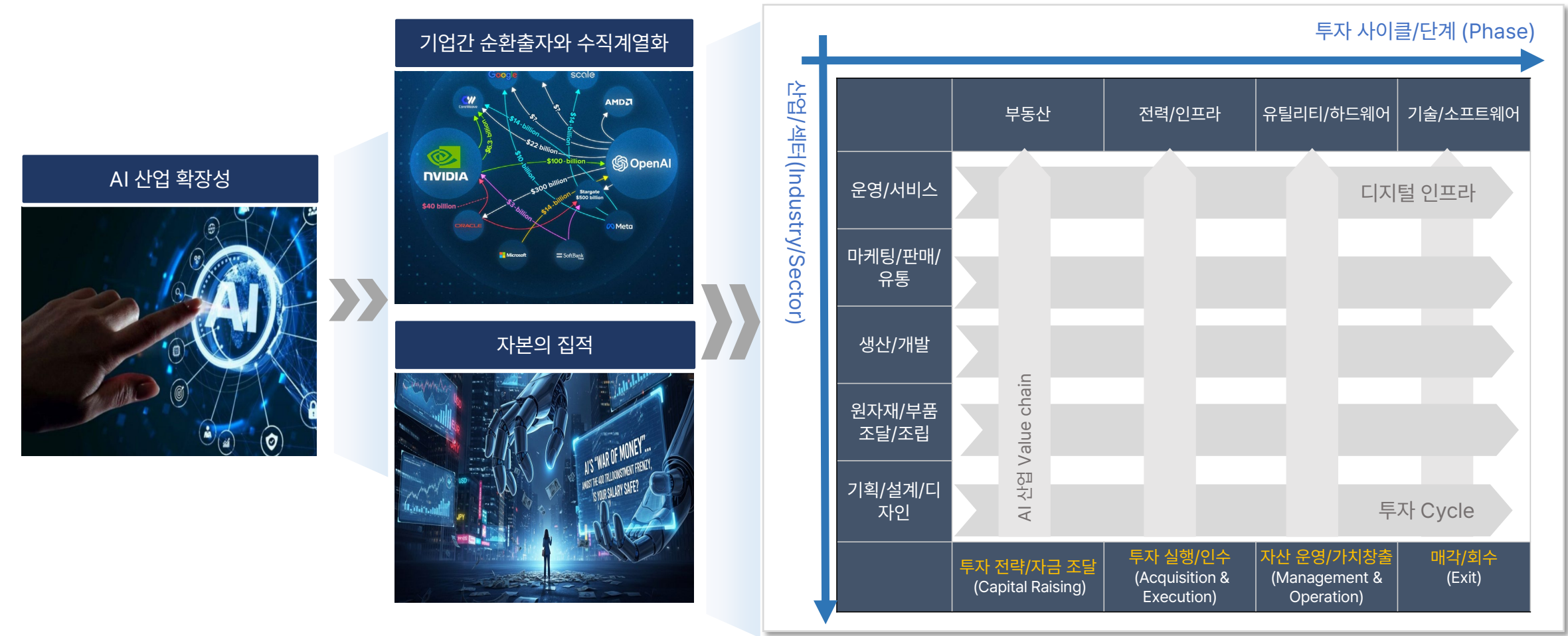


1) 누적 IRR(years to Mar 2025)  
Source: Preqin, IGIS Strategic Research Division

1-1. 글로벌 대체투자 트렌드 변화

기업은 디지털 인프라 관련 수직계열화를 위한 투자 확대로 산업과 섹터간 종적/횡적 순환연계 투자방식 확대, 자본투자 방식도 부동산 이외 산업/기술 및 인프라 투자로 연계되면서 투자 섹터 간 BIG BLUR 현상 확대

투자 트렌드 - 산업X섹터간 종/횡적 투자 확대



산업/섹터(Industry/Sector)

	부동산	전력/인프라	유틸리티/하드웨어	기술/소프트웨어
운영/서비스				디지털 인프라
마케팅/판매/유통				
생산/개발				
원자재/부품 조달/조립				
기획/설계/디자인				
	투자 전략/자금 조달 (Capital Raising)	투자 실행/인수 (Acquisition & Execution)	자산 운영/가치창출 (Management & Operation)	매각/회수 (Exit)

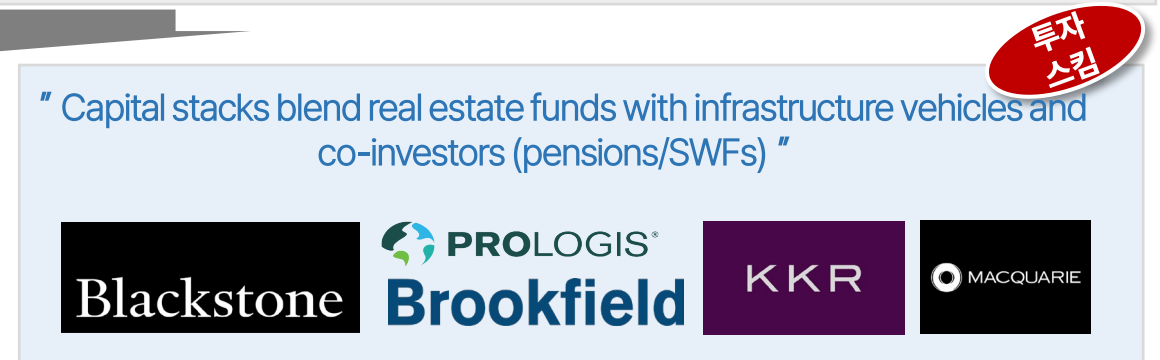
투자 사이클/단계 (Phase)

Source: IGIS Strategic Research Division

## 1-1. 글로벌 대체투자 트렌드 변화

# AI, 전력 등 디지털 인프라 성장 및 대체투자 포트폴리오 전략 투자 측면에서 부동산/인프라, PE 등 섹터간 조직 및 투자 구조의 연계 확대

### ■ 디지털 인프라 투자자산의 성장 배경 및 투자구도



Source : PERE('25.09), iqe, Reuters

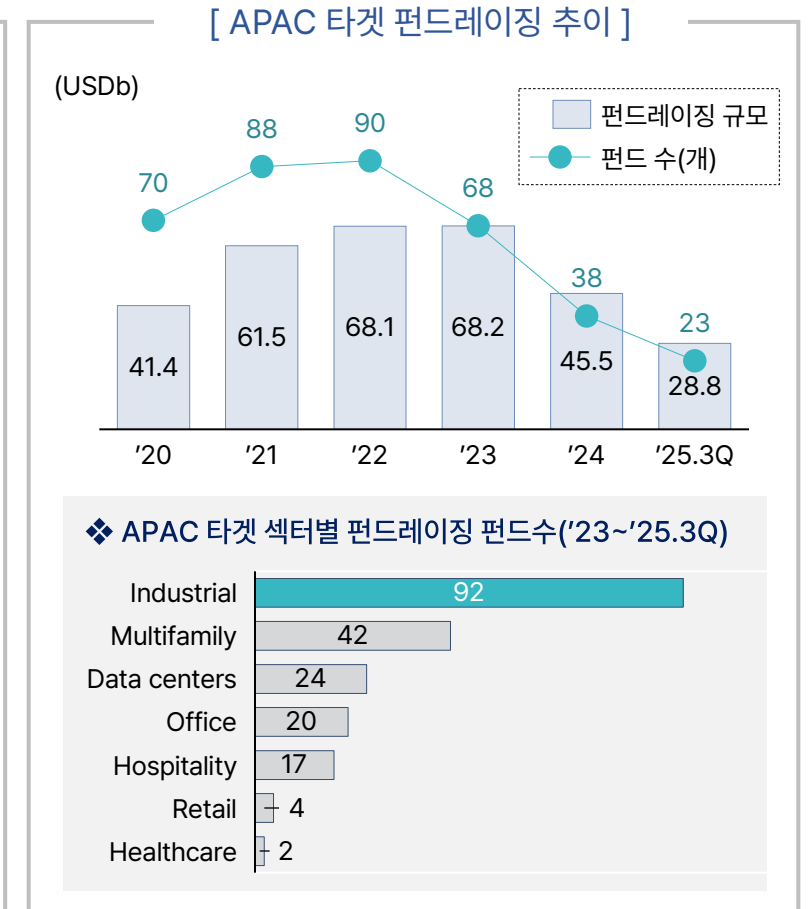
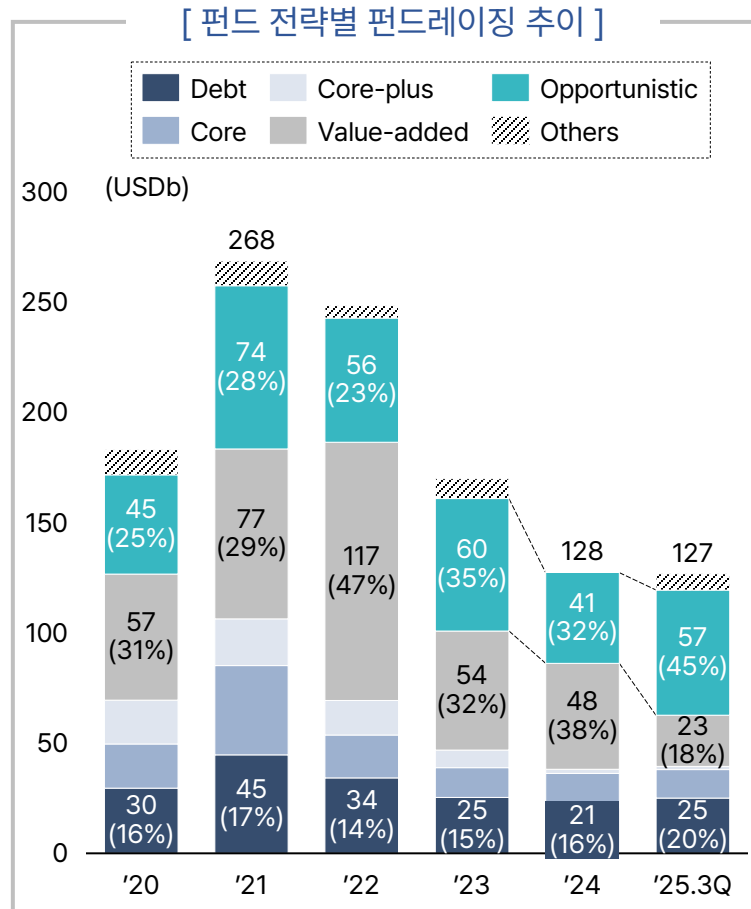
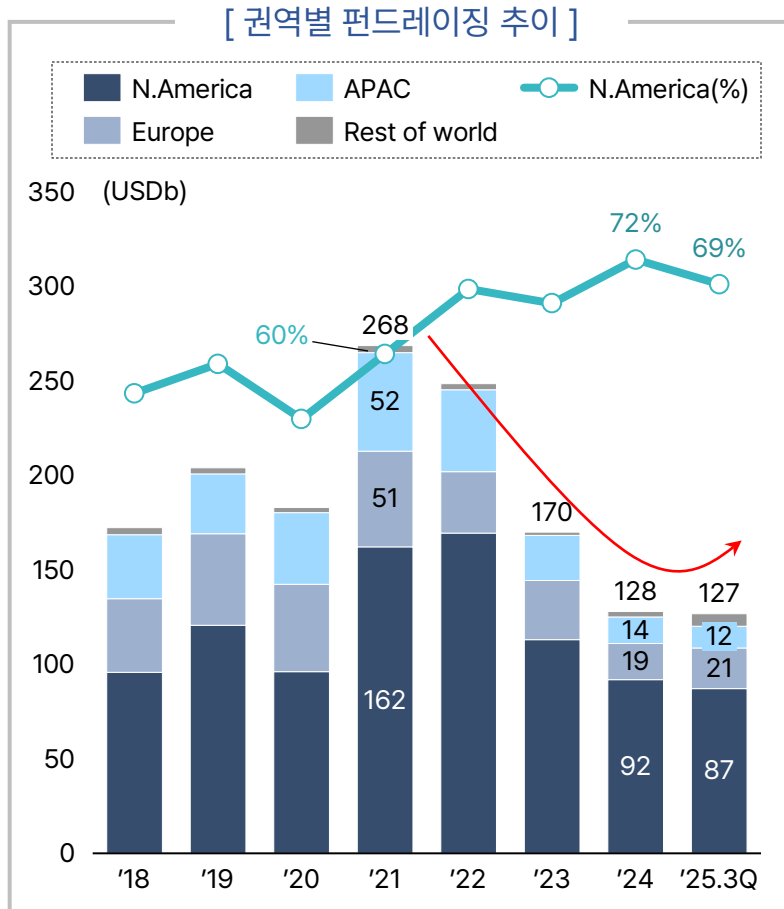


## 1-2. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

## 1-2. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

글로벌 펀드레이징 규모는 1.3천억 달러로 증가세 전환(금리인하 기대/투자심리 일부회복), Opportunistic/Debt 비중 확대, APAC 타겟 펀드는 하락세 지속('23년 이후), 물류/멀티패밀리 섹터에 집중

### ■ 글로벌 CRE 펀드레이징 트렌드<sup>1)</sup>

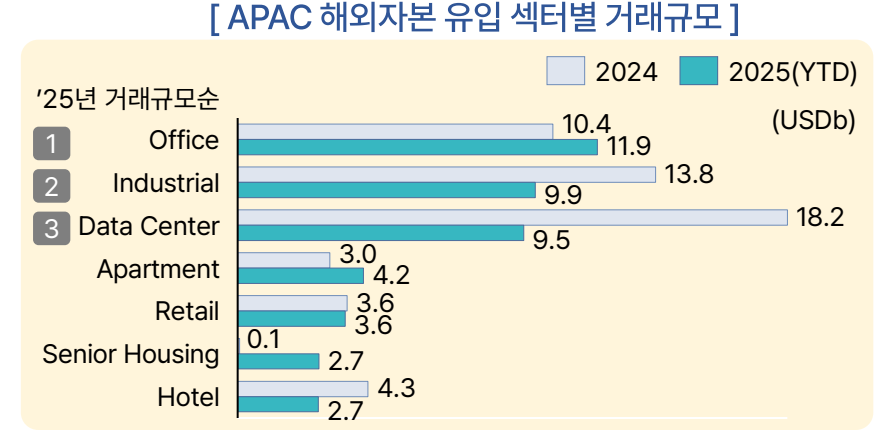
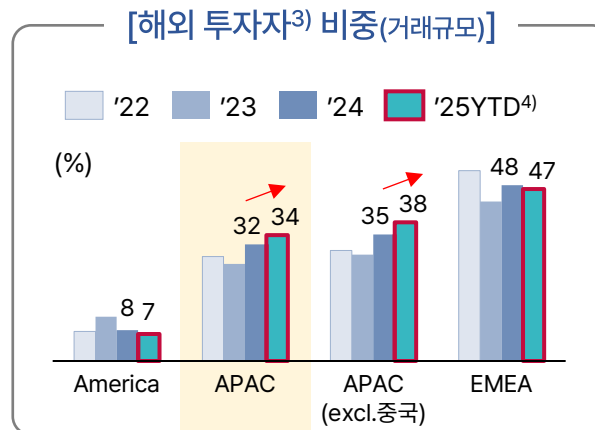
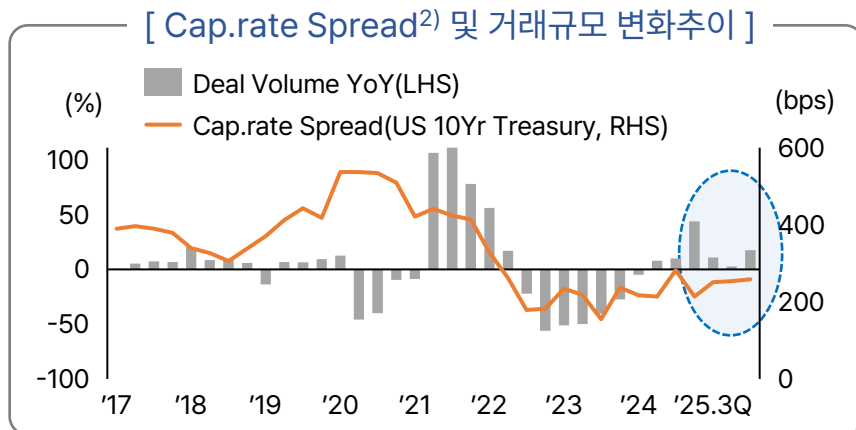
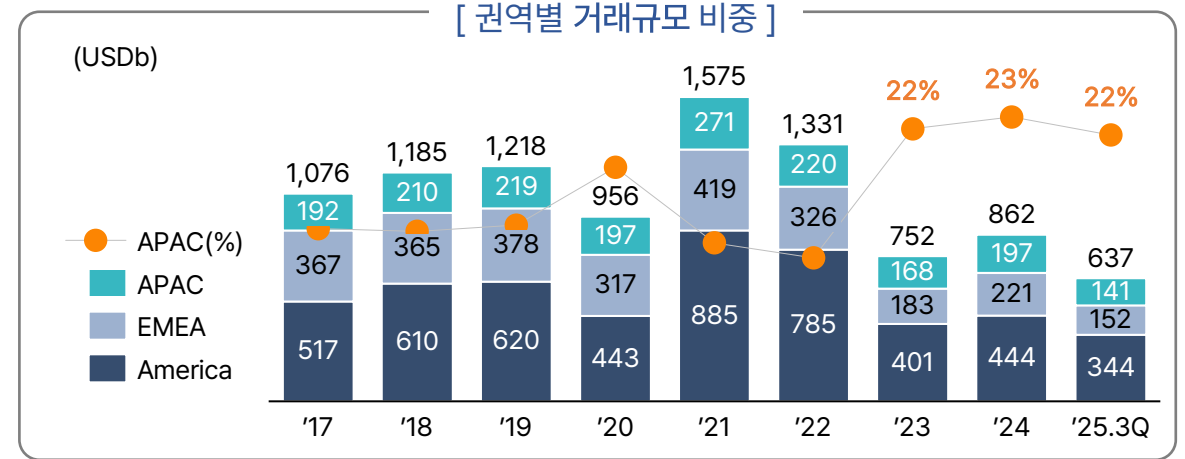
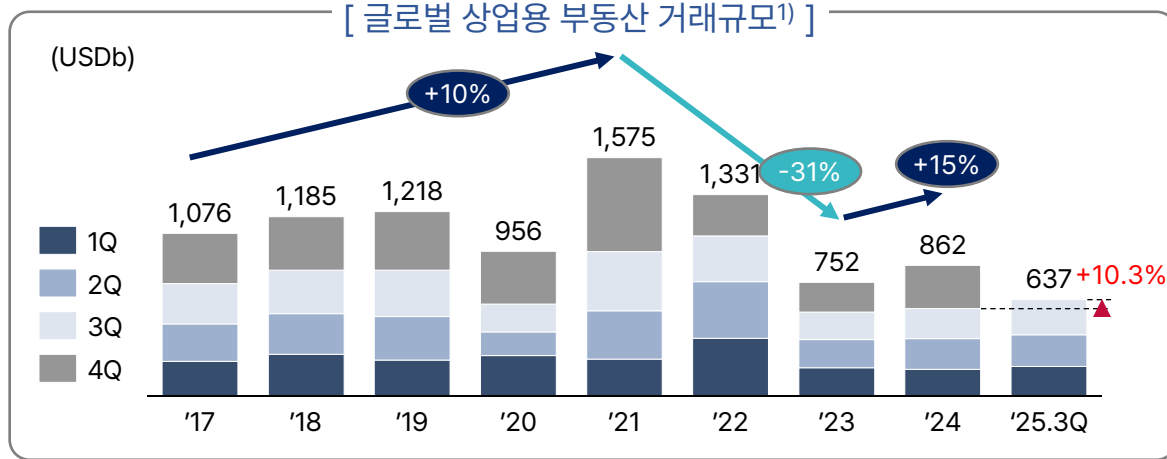


1) Global private fund closing 기준  
Source: Preqin, PERE, IGIS Strategic Research Division

## 1-2. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

글로벌 거래규모는 6.4천억 달러로 증가('25.3Q, 전년동기비 10.3% 상승), APAC 거래비중 20%대로 확대(최근 3개년) 크로스보더 투자 비중 APAC 권역에서 증가, 오피스/ 물류/ 데이터센터 중심으로 유입

### ■ 글로벌 CRE 거래현황

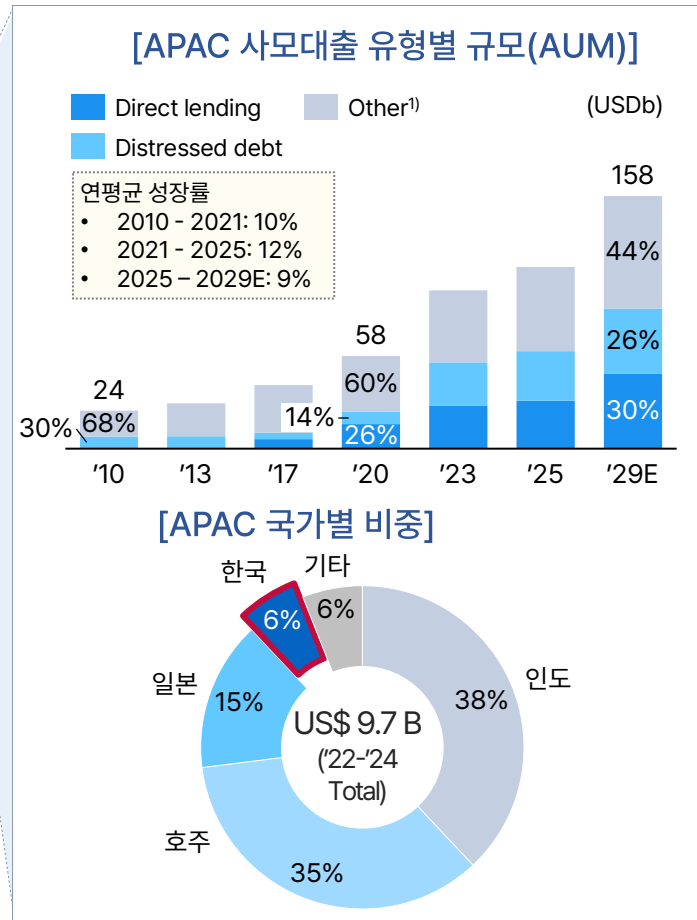
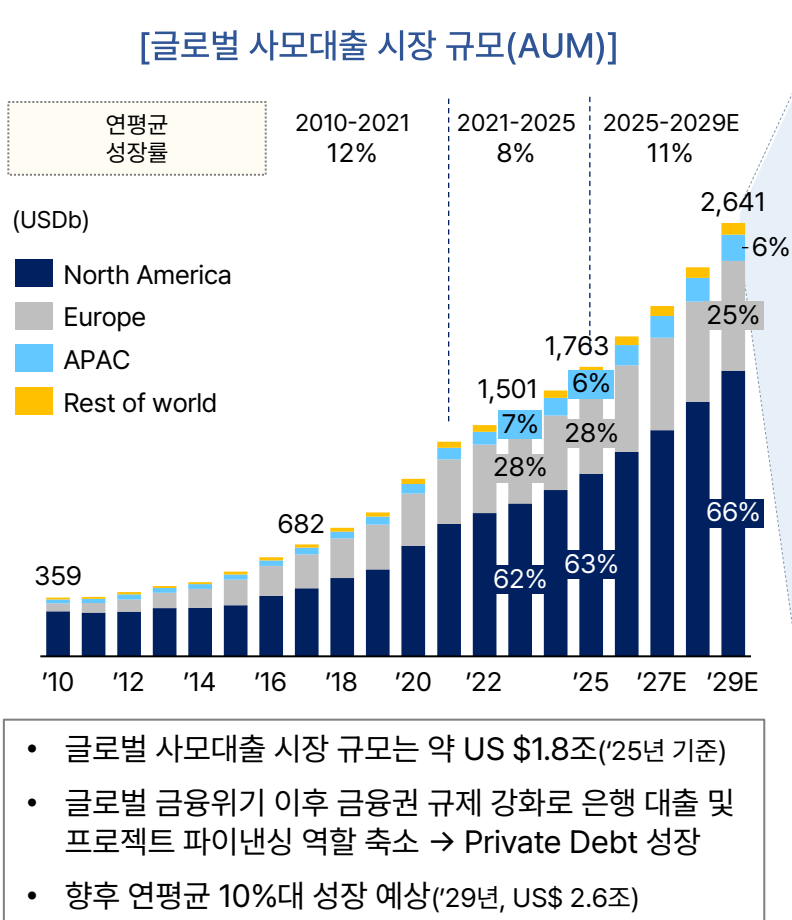


1) Office, Industrial, Retail, Data Center, Hotel, Apartment, Seniors Housing & Care 섹터 Closing deal 기준 2) RCA Global Commercial(Office, Industrial, Retail) Cap. Rate 기준 3) 해외(역외) 투자자 Cross-border: 투자자 HQ 위치를 기준으로 동일 국가가 아닌 경우 Cross-border로 분류함 4) YTD: 2025.10월 Source: RCA, IGIS Strategic Research Division

## 1-2. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

글로벌 사모대출 시장 규모는 약 1.8조 달러로 미국 중심 성장,  
국내 시장은 금융권 규제 강화 및 부동산 시장 양극화로 Funding gap 심화 예상, SS 및 NPL 중심의 PD 성장 예상

### Private Debt: 시장규모 및 특징



### CRE Private Debt



1) Other 포함내역: Mezzanine Debt, Special Situations, Venture Debt, Infrastructure Debt, Real Estate Debt, Asset-Backed Finance 등

Source : Preqin, PERE, Press Release, IGIS Strategic Research Division

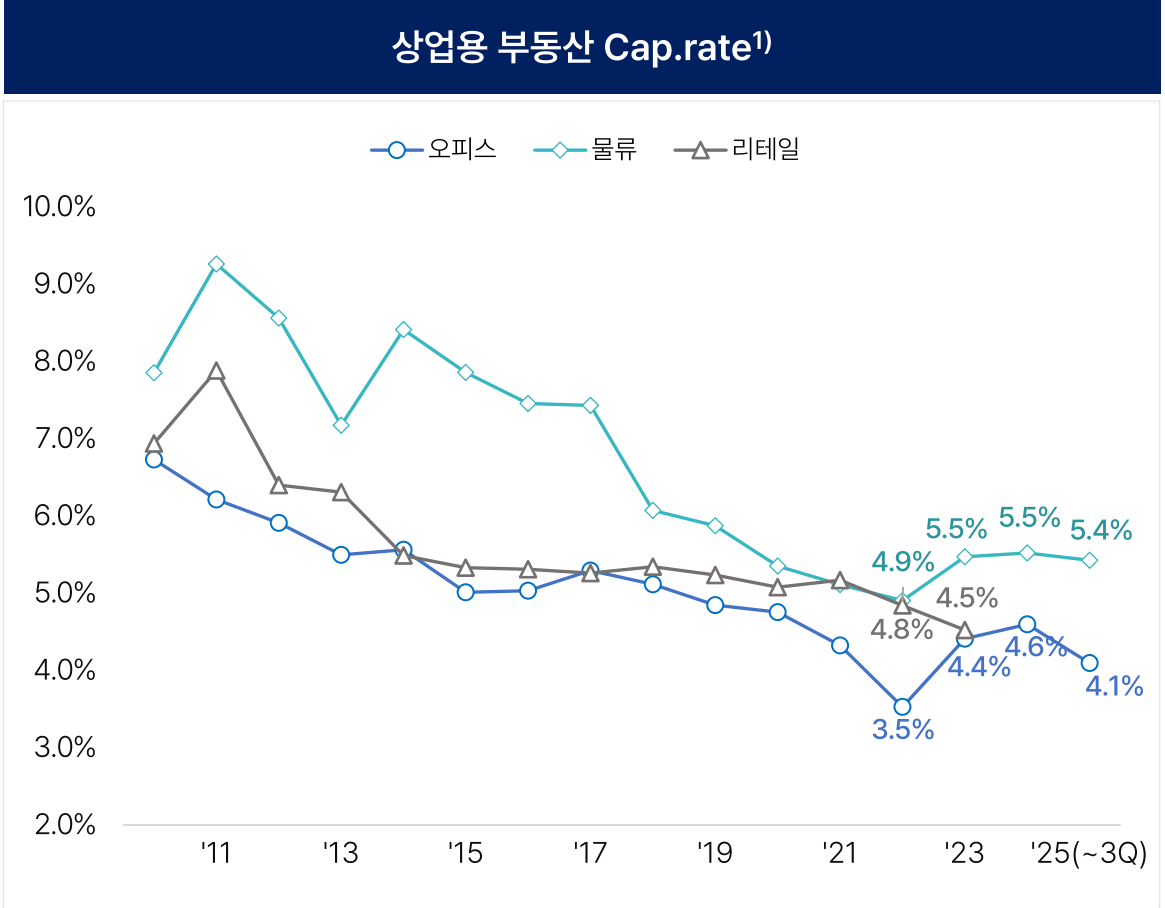
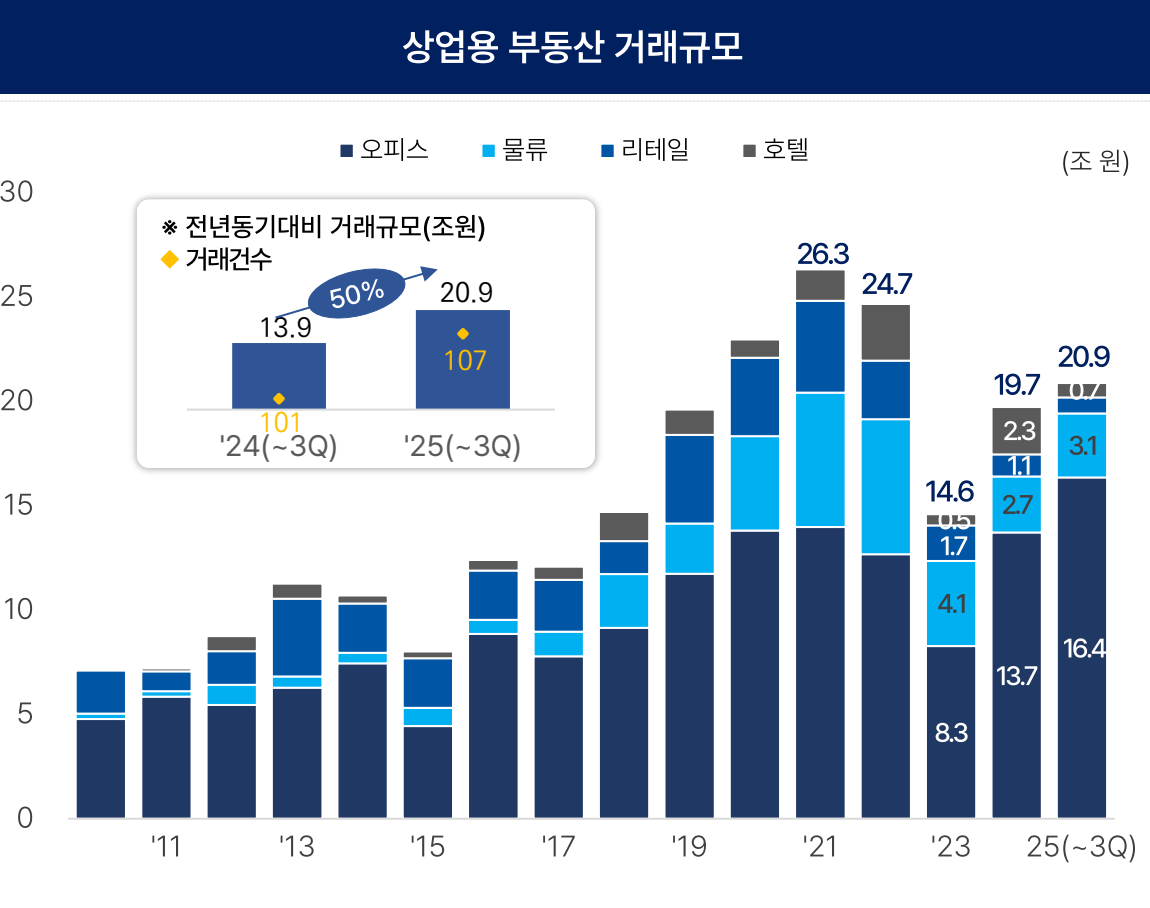
## 2. 상업용 부동산 섹터별 동향



2. 국내 상업용 부동산 시장 동향

상업용 부동산 거래규모는 20.9조원(전년동기 대비 50% 증가),  
오피스 섹터가 주요 시장 거래확대 견인(전체 거래 78%), 물류시장 거래 반등(전년동기대비 41%증가)

상업용 부동산 투자시장 동향



1) '23년 하반기 전망보고서부터 '명목' Cap.rate 통계 제공, 리테일 '24년 Cap. Rate의 경우 거래 및 Cap.rate 조사 사례가 적어 제외, '25.1Q 조사 사례 2건 Cap.rate 2.5% 수준  
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

## 2. 국내 상업용 부동산 시장 동향

## 국내 상업용 부동산 시장은 대형화, 운영효율화, 디지털화를 통한 질적 성장으로의 변화

## ■ 상업용 부동산 투자시장 키워드

1

대형화



2

운영 효율화



3

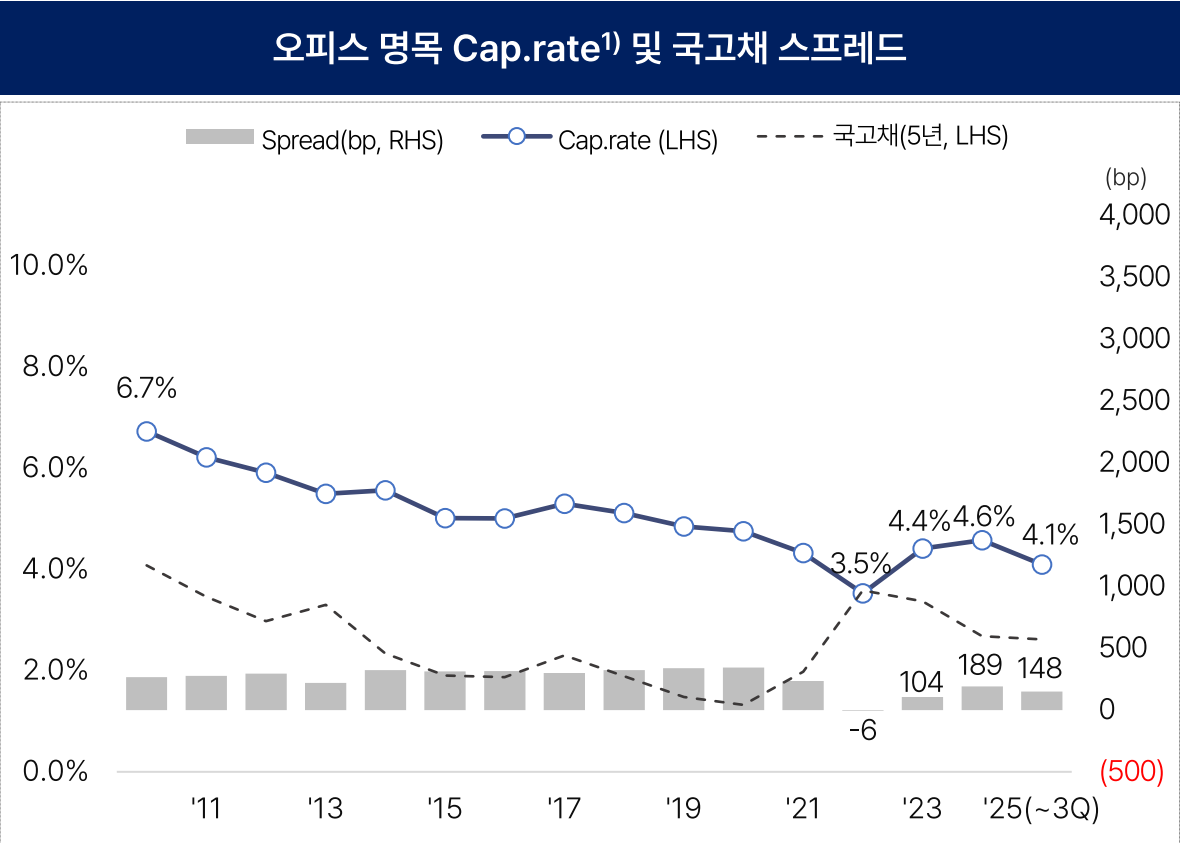
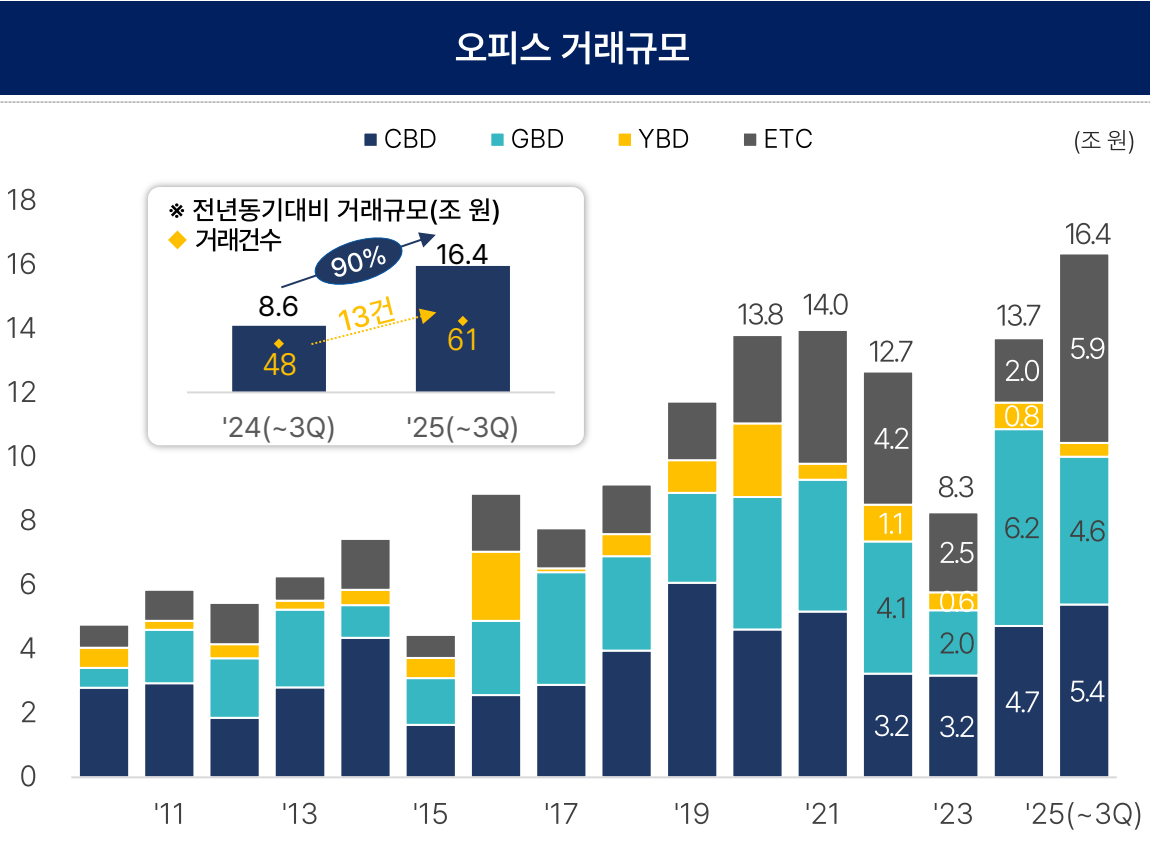
디지털화



2.1. 오피스 시장 동향

오피스 거래규모는 16.4조원(전년동기대비 7.8조원, 90% 증가), Cap.rate은 4.1%(전년 대비 감소)

오피스 거래현황



※ '25(3Q) 주요권역 거래사례 : CBD\_페럼타워(6,450억원, 평당가: 3.8천만원/평)/ 퍼시픽타워(5,740억원, 평당가: 3.2천만원/평)/ 현대그룹빌딩(4,500억원, 평당가: 2.8천만원/평), GBD\_NC타워1(4,435억원, 평당가: 4.7천만원/평)/ 위워크빌딩(2,124억원, 평당가: 3.5천만원/평)/ ETC\_타워730(8,693억원, 평당가: 3.5천만원/평)/ 누디트 서울숲(1,825억원, 평당가: 3.5천만원/평)

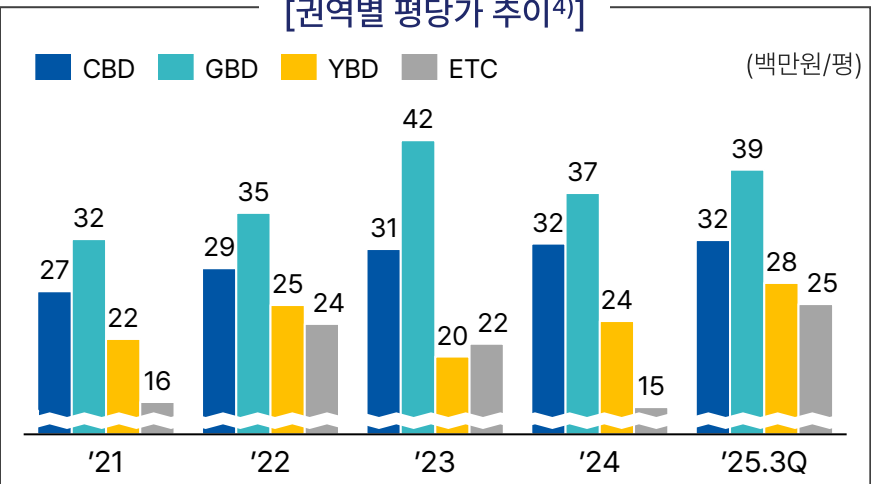
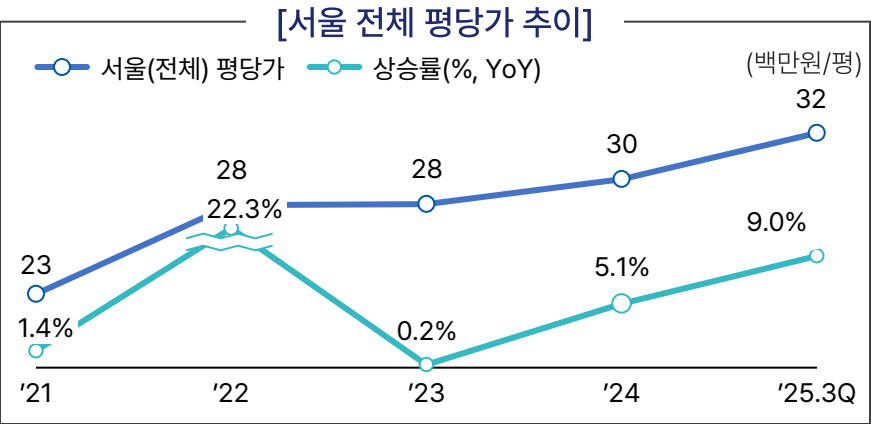
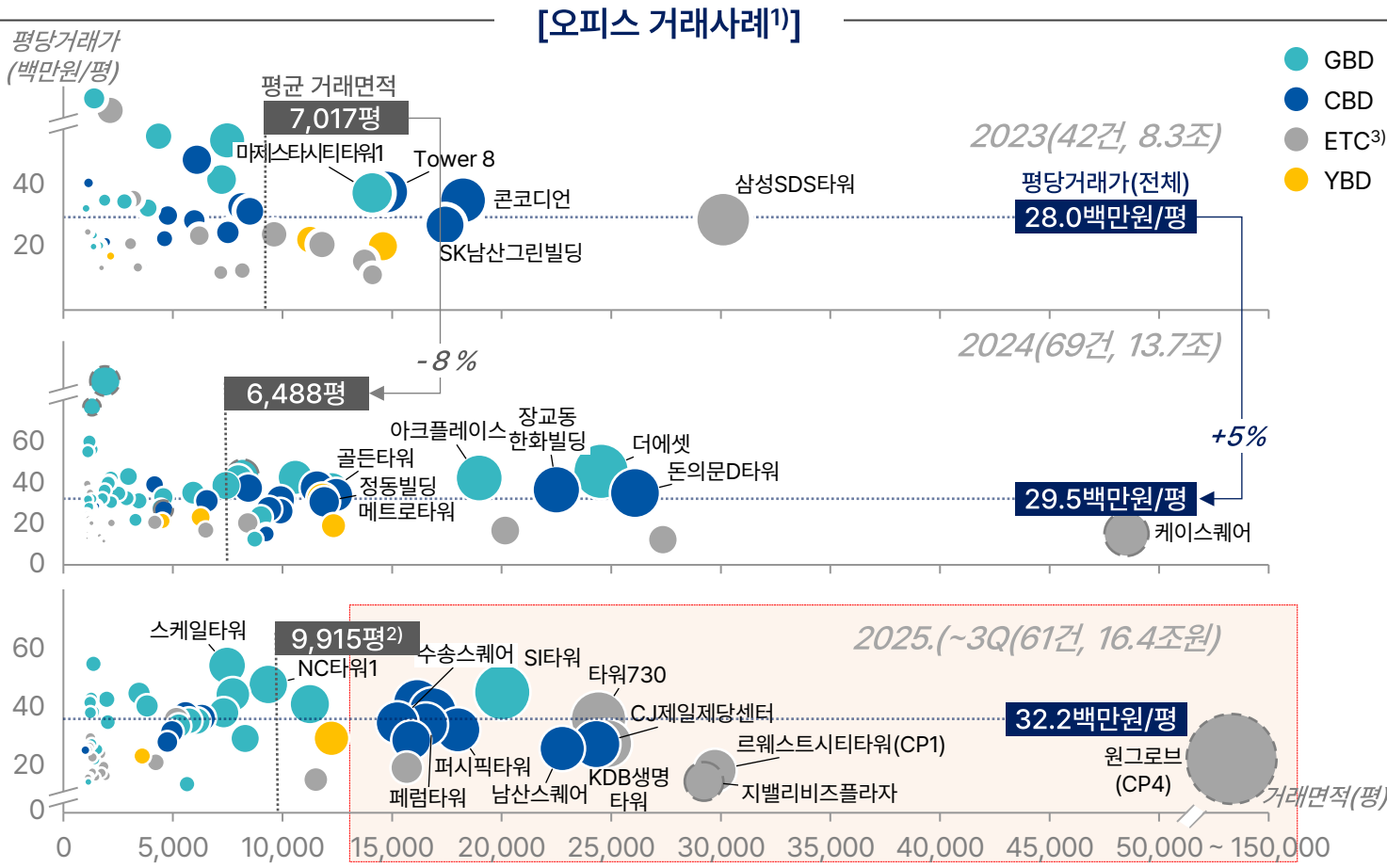
1) '23년 오피스 명목 Cap. Rate 상승은 가격 조정과 더불어 임대료 상승이 주요 요인

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

2.1. 오피스 시장 동향

CBD · ETC 권역 대형 오피스 거래 증가로 거래규모 상승세 유지(10조원, '25.1~3Q 전체 거래액 61%),  
서울 전체 평당거래가 상승(평당 3,215만원), GBD · ETC권역에서 가격 상승 견인

오피스 거래사례



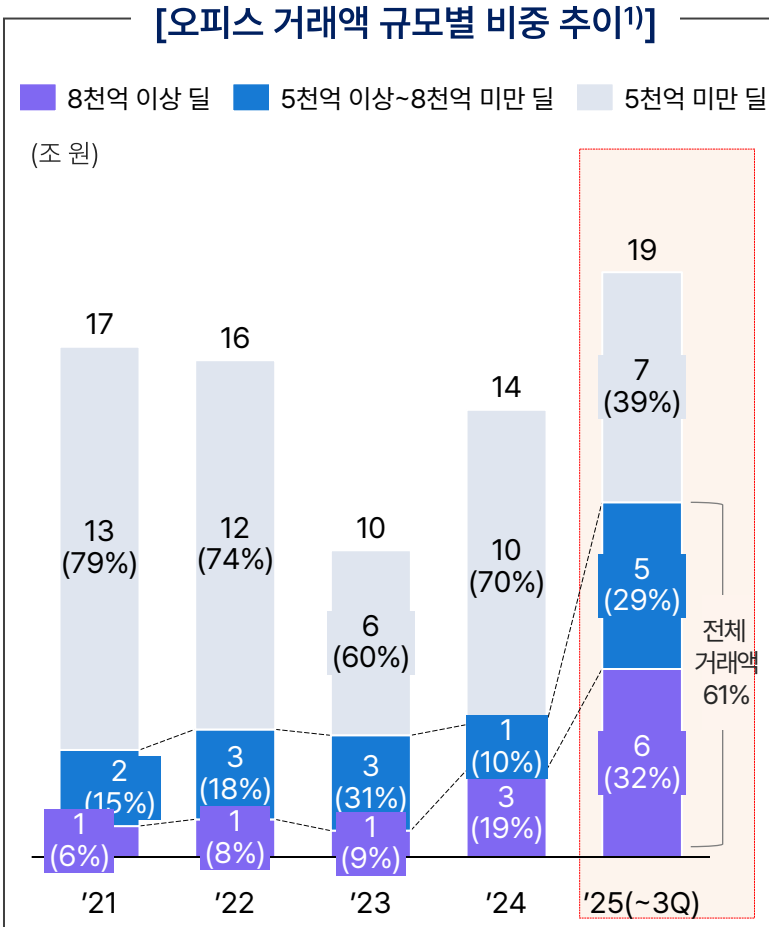
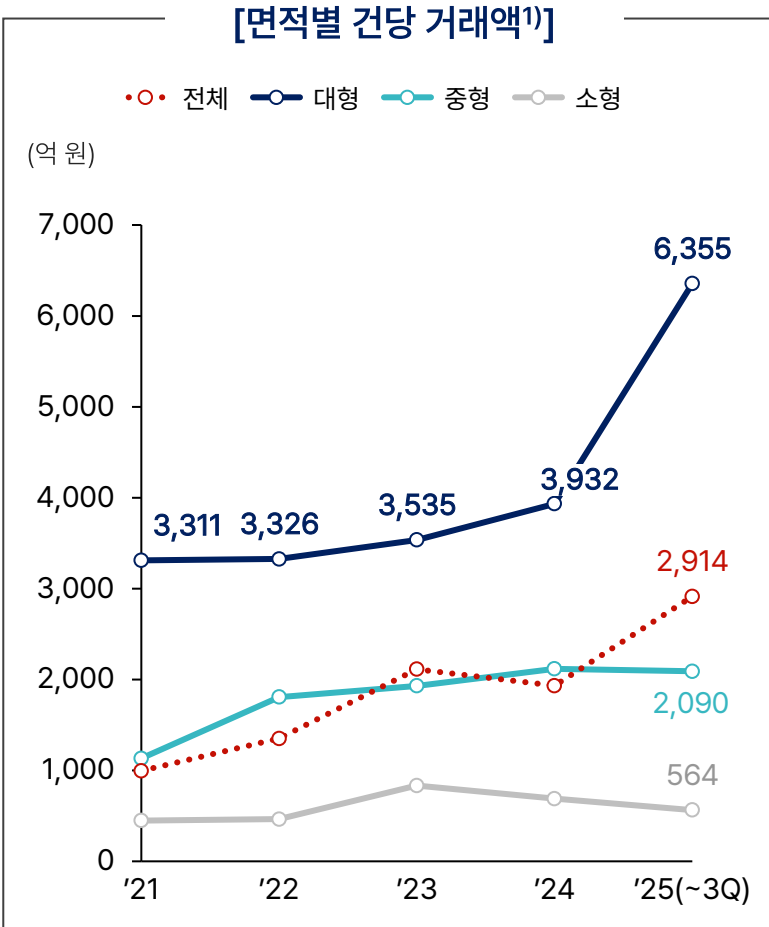
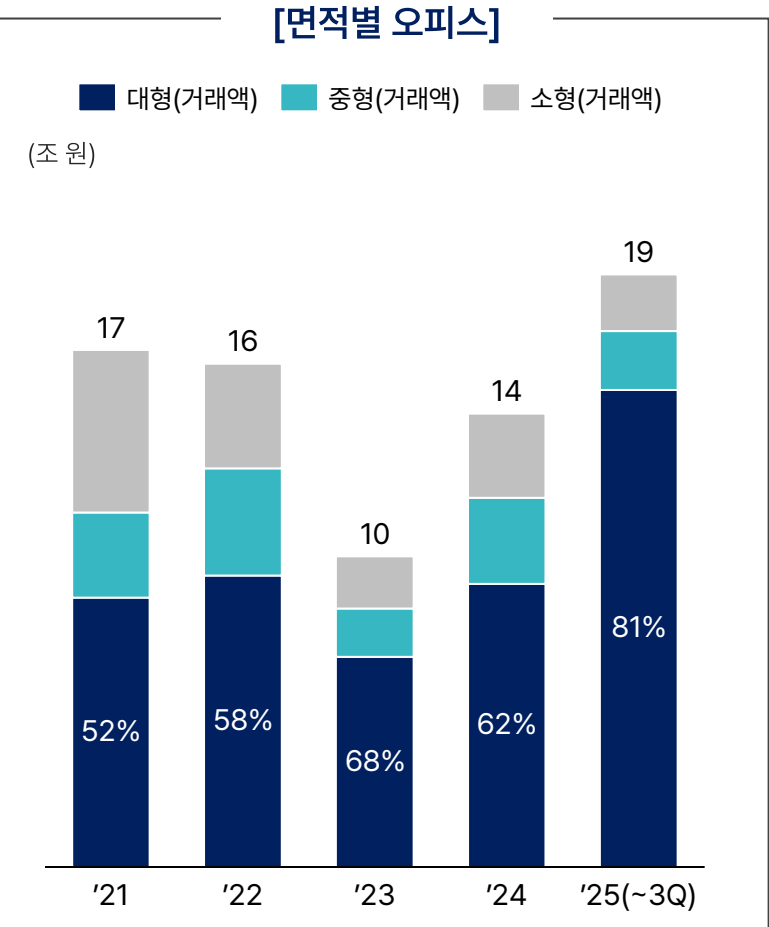
1) 공매/선매입/오피스 부분 매매가 파악 불가 시 건 점선 테두리 표시 2) 원그로브 거래면적 제외 시 평균거래 면적 7,744평 3) ETC: 마곡, 성수, 잠실 등 주요 3대 권역 외 서울 지역 (분당/판교 미포함)

4) '25.3Q 평당가 기준: CBD\_12건(선매입 1건 제외), GBD\_25건, YBD\_2건, ETC: 18건(선매입 3건 제외)

2.1. 오피스 시장 동향

대형 오피스 거래 시장 주도('25.1~3Q 전체 거래액 81%), 대형 오피스 건당 거래액은 중소형 대비 큰 폭 상승, 8천억원 이상 초대형 딜 비중 급증('21~'24년 평균 대비 22%p 증가)

오피스 세부 거래 분석



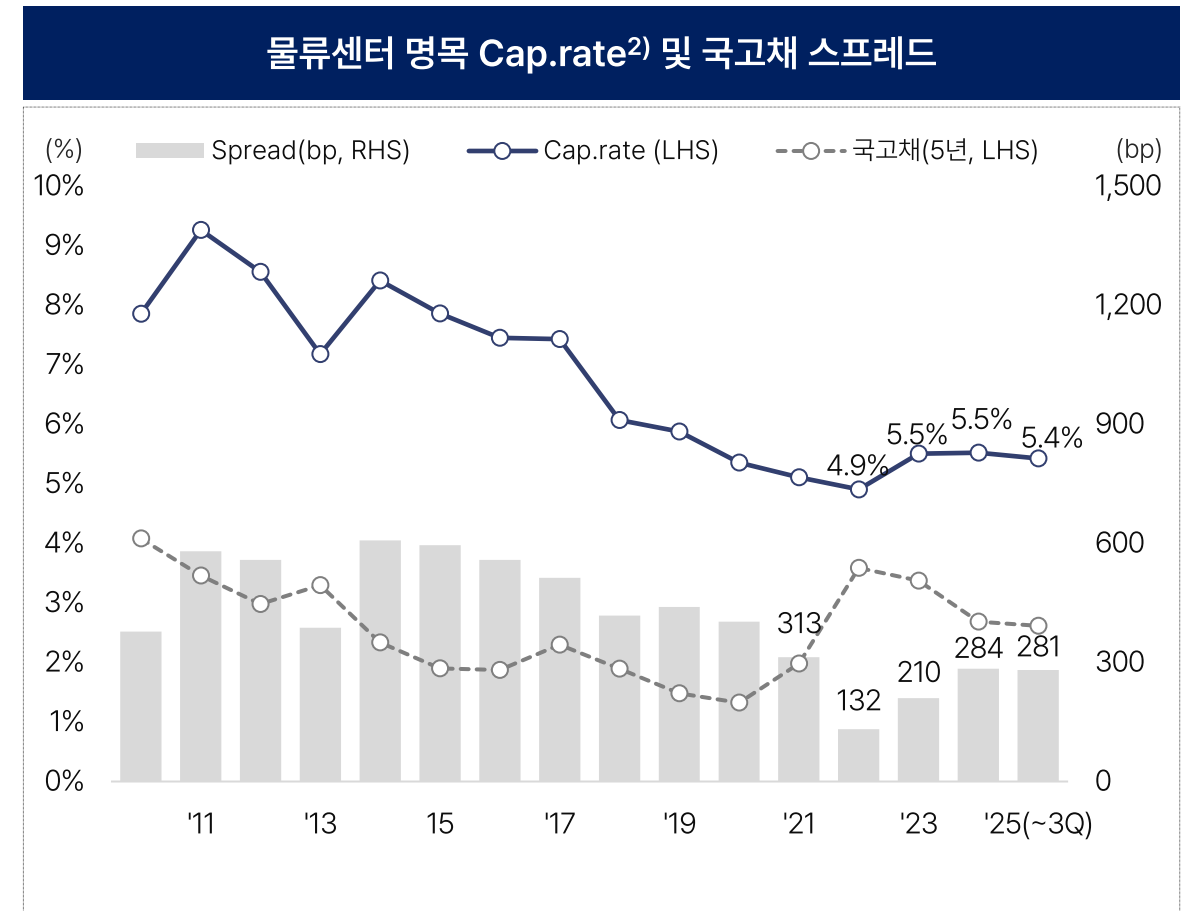
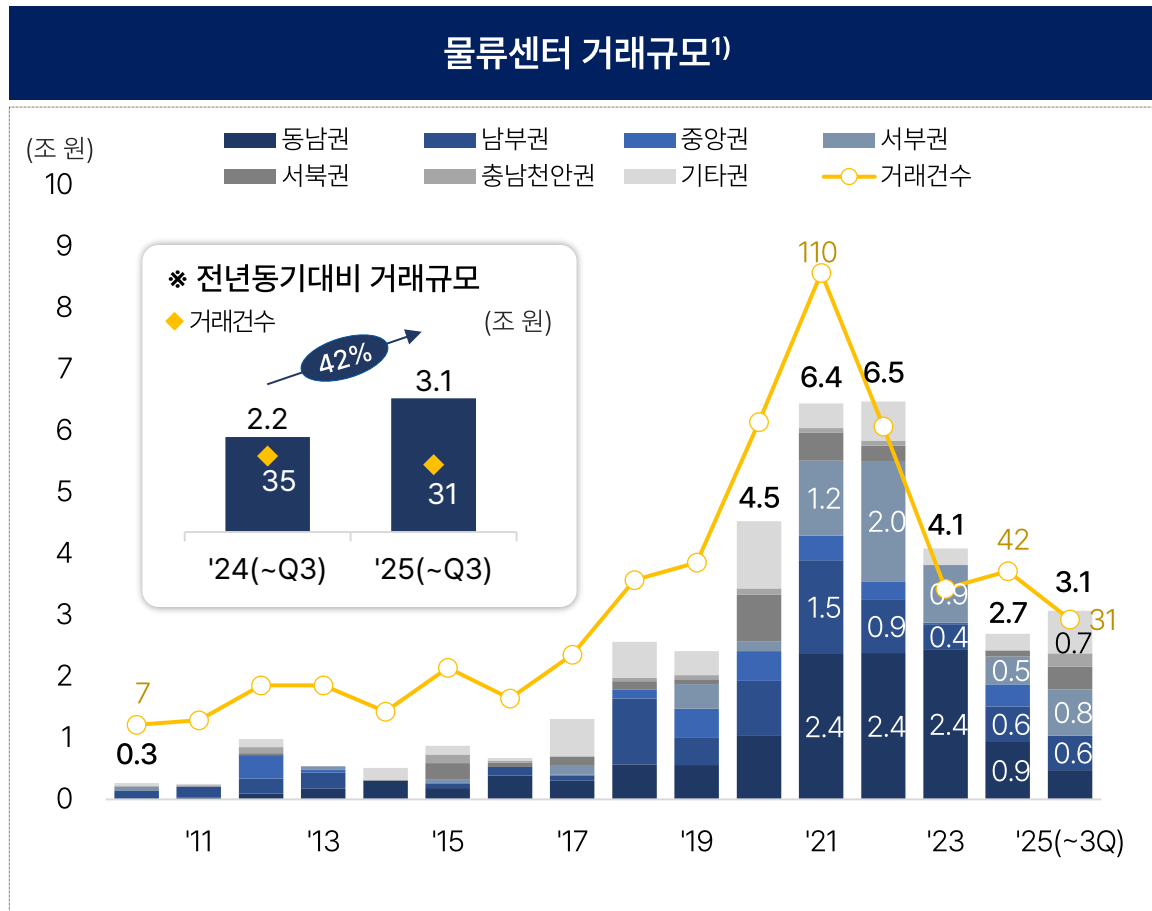
1) CBD/GBD/YBD/ETC/BBD 권역 전체 기준, 대형(연면적 1만평 이상)/중형(5천평 이상 ~ 1만평 미만)/ 소형(5천평 미만)  
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division



## 2.2. 물류 시장 동향

물류센터 거래 규모는 3.1조원(전년동기대비 42% 상승), Cap. Rate 5.4%(전년 유사 수준)

물류센터 거래동향



\* 동남권: 광주/이천/여주/용인(처인구), 남부권: 안성/평택/화성, 중앙권: 군포/의왕/안양/과천/수원/오산/성남/동탄/용인(수지구, 기흥구), 서부권: 안산/시흥/광명/인천(중구, 동구, 서구, 남동구), 서북권: 고양/파주/김포/부천/부평/강화/인천(계양구, 부평구), 천안권: 천안, 기타권: 서울, 경기(그 외 지역), 인천(그 외 지역), 기타지방

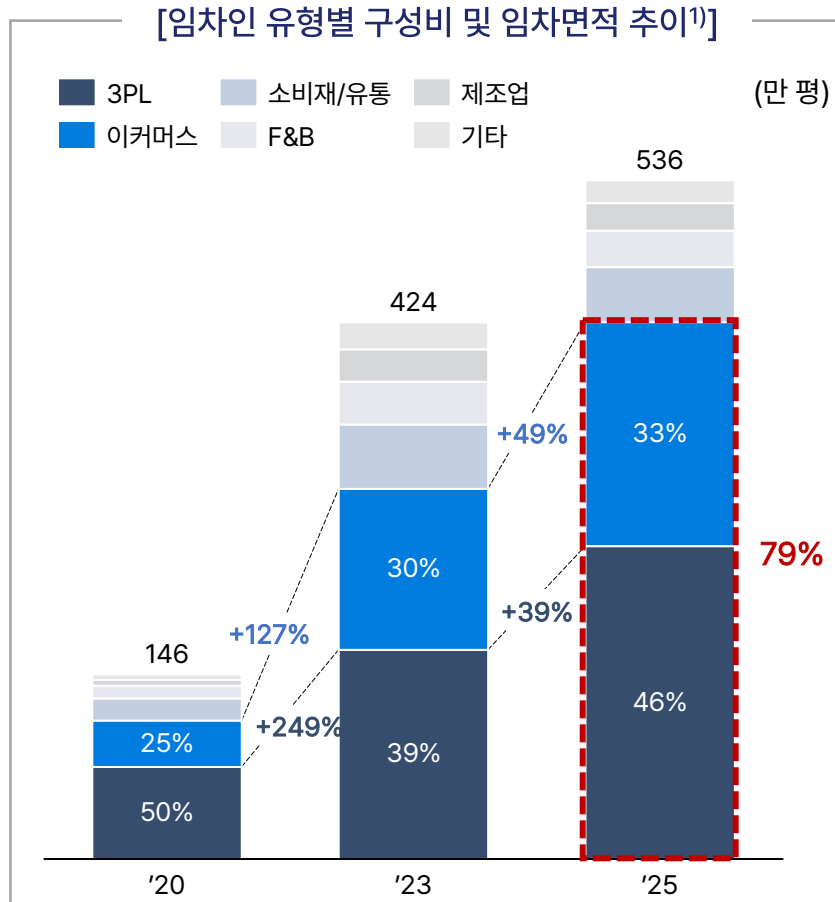
1) 전국 기준, 선매입 사례는 거래통계에서 제외하여 산정 2) 전국 기준, 선매입 제외

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

## 2.2. 물류 시장 동향

주요 테넌트 유형군은 3PL · E/C · 소비재/유통기업 등으로 유형별 선호 지역, 자산 특징 등의 차이 발생,  
3PL, 이커머스 임차비중 80%

### 물류센터 임차인 유형



[임차인 유형별 주요 특징]

임차인 유형	주요 임차인	특징	주요 임차 지역
3PL (46%)	CJ대한통운, 한진, 롯데글로벌로지스, LX판토스, 품고	• 이커머스 위탁 물류 수요 증가(풀필먼트 서비스 확대)	동남권(이천, 여주)
이커머스 (33%)	쿠팡,마켓컬리, 네이버 플러스스토어, SSG, 무신사	• 자체 풀필먼트 확대로 임차 면적 증가 • 중소 이커머스 기업의 통합 및 폐업 발생	서부권(인천)
유통/소비재	이마트, 다이소, 현대홈쇼핑, 홈플러스	• 대량/정기 출하 중심, 안정적인 재고 운영 • 병행 물류, 통합 물류 등 비용 효율화	중앙권(오산, 화성), 남부권(안성, 평택)
F&B(식자재)	CJ프레시웨이, 삼성웰스토리, 현대그린푸드, 아워홈	• 수도권 외곽 및 다거점/장기 임차 계약 • B2B/대기업화. 저온/냉동 물류 수요 ↑	중앙권(오산, 화성), 동남권(이천, 여주)

1) 수도권 A급 물류센터(1만평 이상 자산, 입지, 접근성, 임차인, 임대료 등 정량적/정성적 요소 고려) 기준 누적 임차면적  
Source: CBRE, Cushman & Wakefield, IGIS Strategic Research Division

## 2.2. 물류 시장 동향

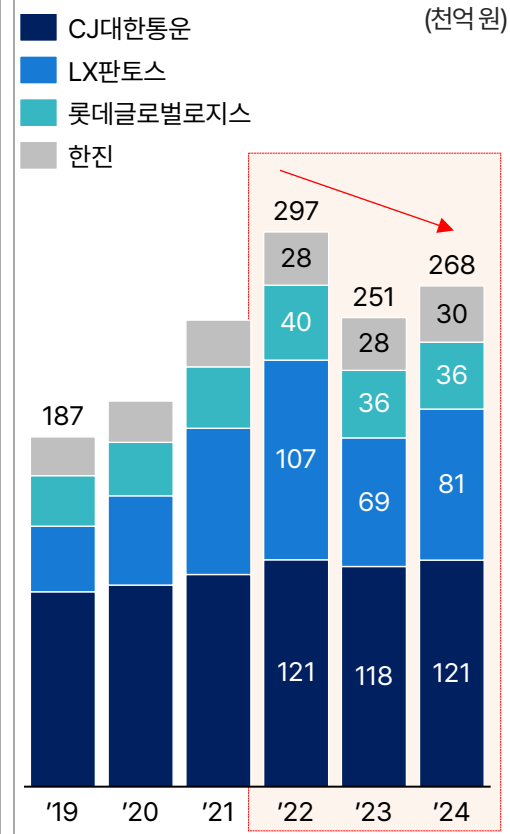
3PL 업체는 물동량 확보, 4PL 및 자동화 설비 도입을 통한 운영 효율화 도모,  
화물/포워딩 업체는 국제 택배물동량 증가로 공항, 항만 중심 입지 선호

### 3PL 업체 유형 및 특징

[3PL 업체 유형]

<div>High</div> <div>자 체 개 발 · 설 비 투 자 · 임 차 기 간</div> <div>Low</div>	<b>종합 물류</b>		<b>자체 물류 인프라 보유(물류센터/차량/항만 등)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>물류 전반 End-to-End 서비스, 4PL/물류 컨설팅 제공</li> <li>물류센터 고도화(자동화, AI 접목 등) 비중 高, 자체 개발·맞춤형 개발(Build-to-Suit)·장기임차 수요</li> </ul>
	<b>풀필먼트</b>		<b>자동화·빠른배송·도심 접근성 중시(MFC)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>이커머스 셀러 중심, 물류 전과정 대행</li> <li>물류센터 운영 특화(입주·보관·재고관리·피킹·패킹 등)</li> </ul>
	<b>화물·포워딩</b>		<b>터미널/운송허브 중심(IC, 항만, 공항 등)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>B2B 중심 물류(장거리 화물·택배·항공 운송)</li> <li>배송 네트워크 구축·운송 경로 최적화 특화, 화주 물동량 변동 대응 위한 단기임차형 수요</li> </ul>
	<b>창고·보관</b>		<b>저가 임대형(중소형), 수도권 외곽 선호(보관 효율 중심)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>창고공간 임대 및 재고관리 서비스 중심</li> <li>운송은 위탁 수행, 다수 고객사의 재고 분산 보관</li> </ul>

[주요 3PL사 매출액 추이]



#### 풀필먼트 전환·배송 고도화

풀필먼트 브랜드 출시, B2B2C 서비스 강화

- CJ대한통운: 'THE FULFILL' 출시('25.4)

#### AI 물류 기술·디지털 전환 강화

AI 자동화 설비 투자 확대

- CJ대한통운: TES<sup>1)</sup> 기반 디지털트윈, Agentic AI, 휴머노이드 로봇 등 선제 도입

#### 글로벌 사업·역직구 물류 강화

국제 택배 물동량 ↑  
공항·항만 인근 물류 수요 증가

- LX판토스: 인천 청라 풀필먼트 센터 인수
- LGL: 미 자동화 물류센터 공동 구축

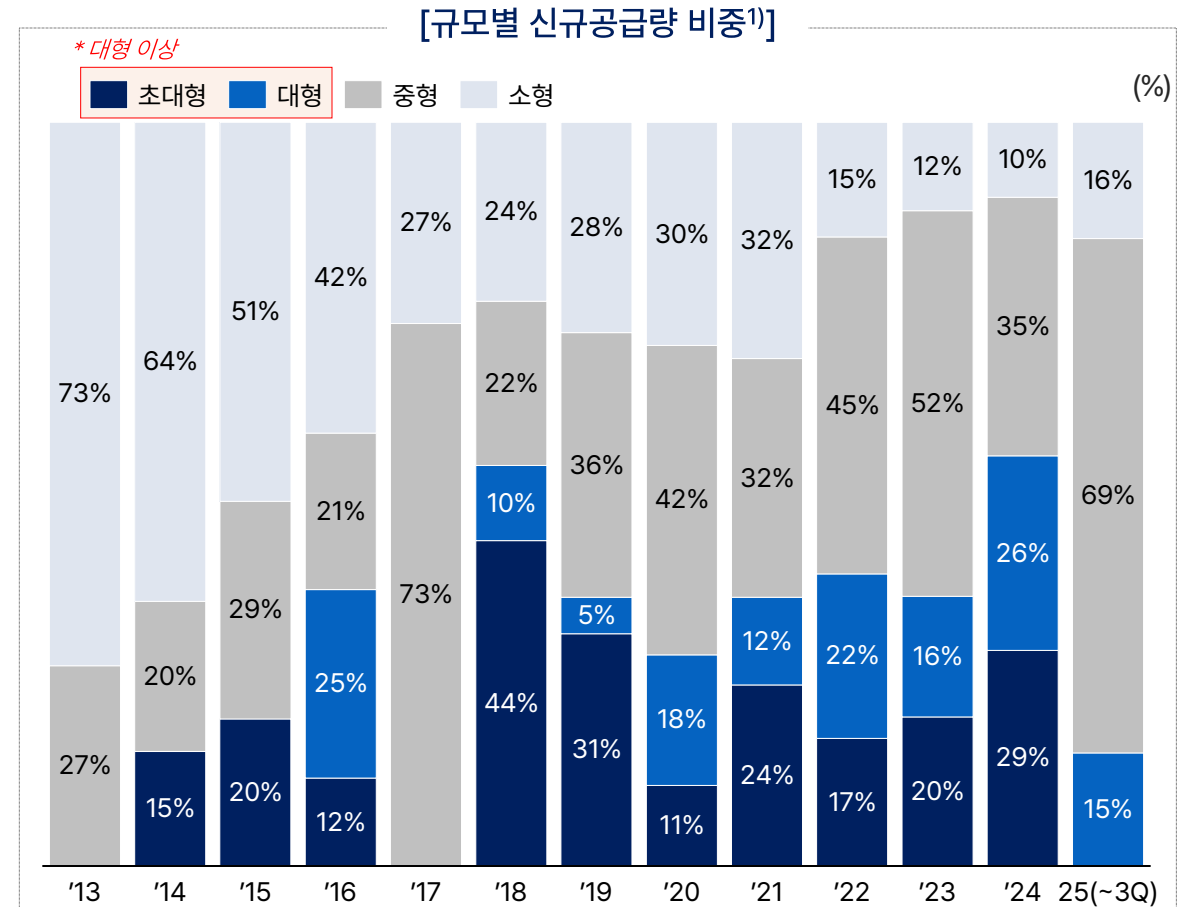
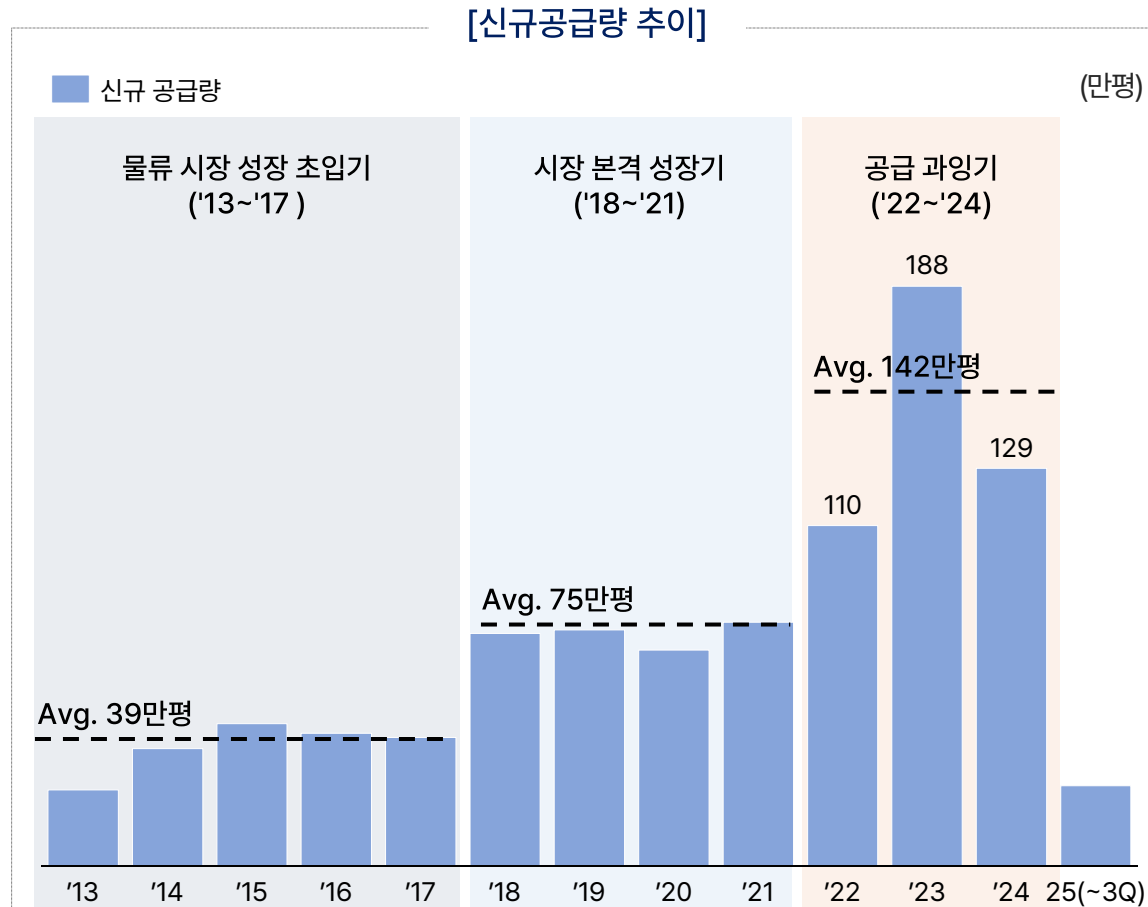
1) TES(Technology, Engineering, Systems&Solutions) - 기술 기반 산업으로 전환하기 위한 로봇, AI, 데이터 기반의 물류 솔루션

Source: 각 사 홈페이지, 전자공시시스템, IGIS Strategic Research Division

## 2.2. 물류 시장 동향

물류센터는 국내 이커머스 시장 확대에 본격 성장하여 연평균 75만평 공급('18~'21년), '22년을 기점으로 공급 규모 증가, 대형 중심의 공급 비중 증가

■ 신규공급 추이 및 규모별 비중(초대형/대형 구분)



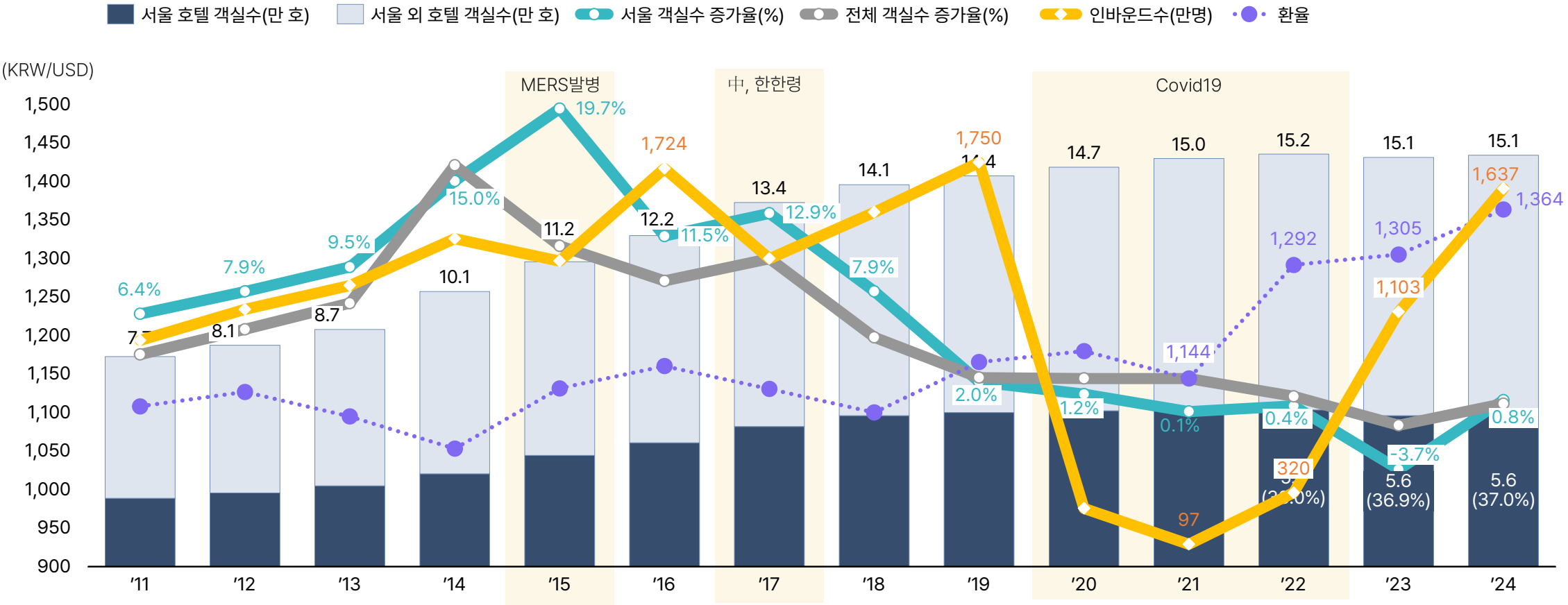
1) 초대형 (연면적 5만평 이상), 대형(연면적 3만평이상~5만평 미만), 중형(연면적 1만평 이상~3만평 미만), 소형(연면적 1만평 미만)

Source: IGIS Strategic Research Division

## 2.3. 호텔 시장 동향

한국 인바운드 수요는 환율효과 대비 메르스('15), 중국 관광규제('17), Covid('20~'21) 등 외생적 요인에 상대적 취약  
'19년 이후 호텔 객실 증가율은 0%대 수준으로, 인바운드 회복에도 불구하고 수급 불일치 장기화

호텔 객실 수 및 인바운드 추이



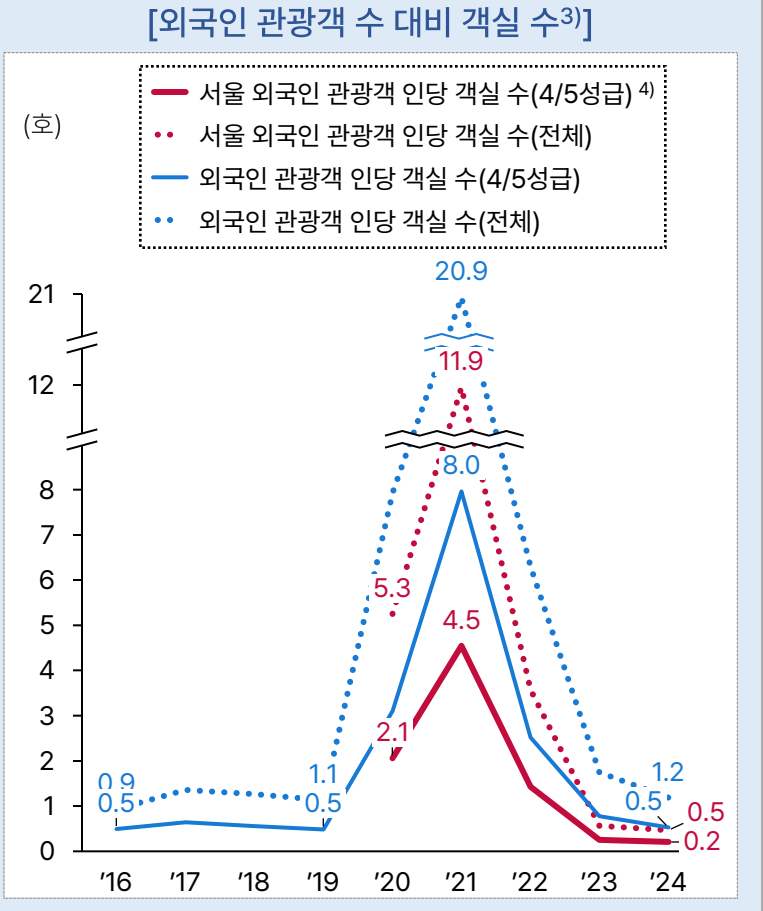
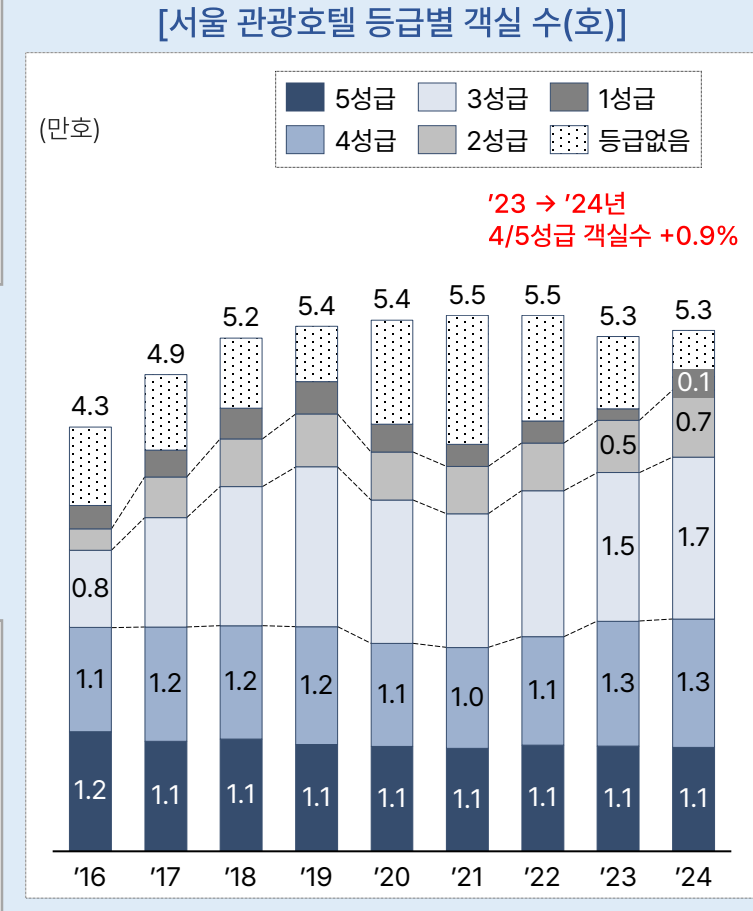
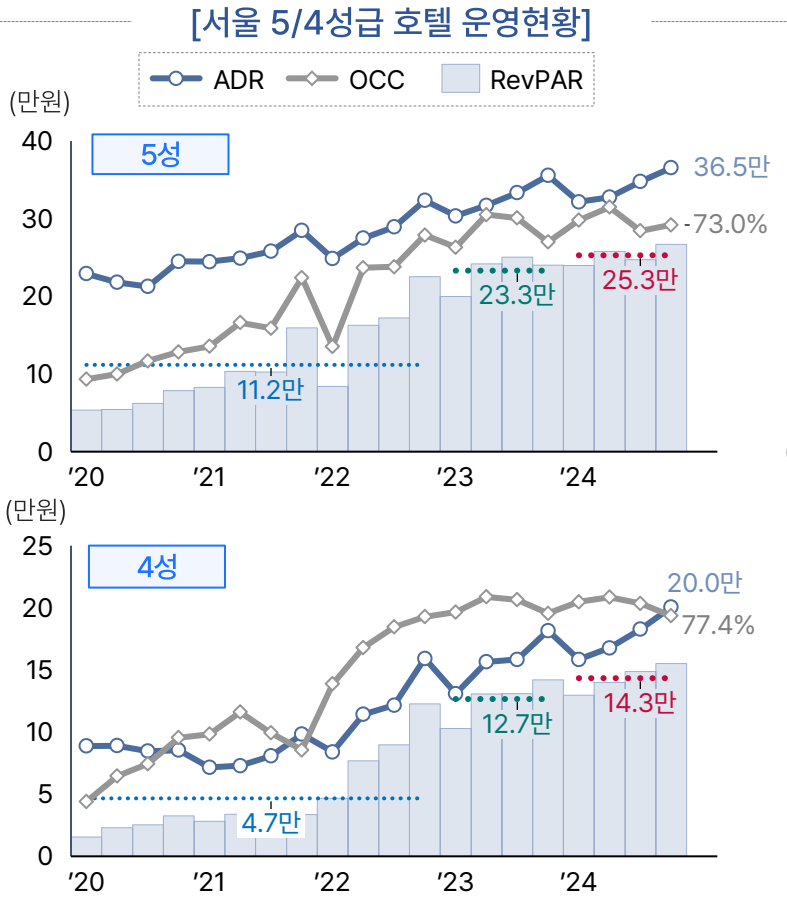
Source: 한국은행 통계청, Rsquare, IGIS Strategic Research Division



## 2.3. 호텔 시장 동향

서울 4/5성급 호텔은 견조한 OCC 및 ADR 상승으로 RevPAR 상승세 유지.  
 서울 외국인 방문자 증가세 대비 4/5성급 신규 공급 제한, 일일 방문객 대비 객실 수 코로나 이전 수준으로 감소

### 서울 호텔 공급 및 운영 현황

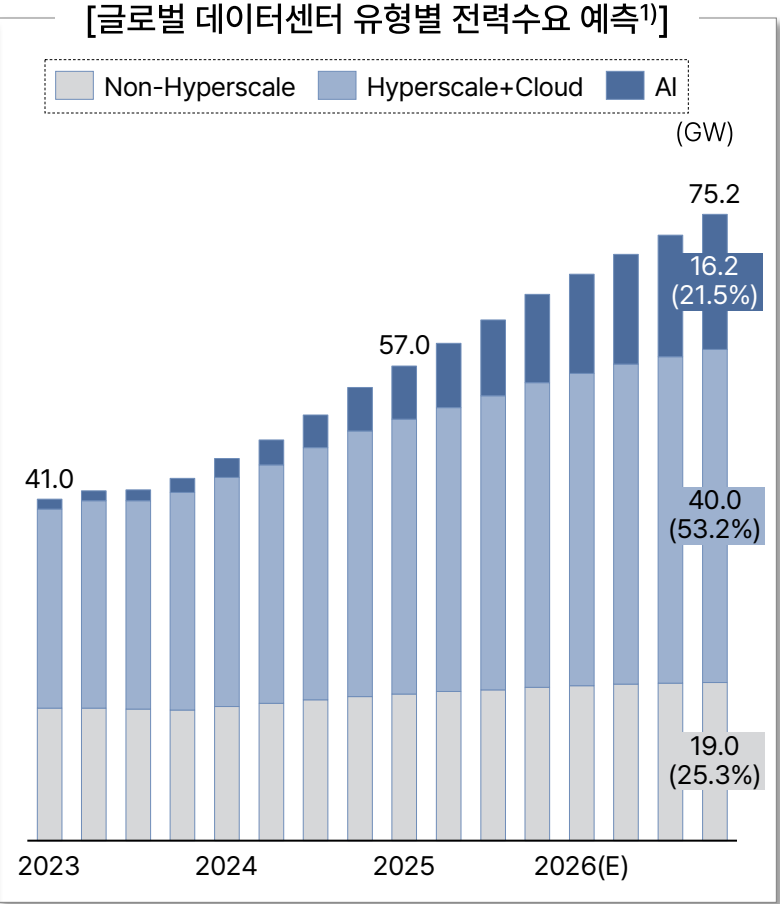
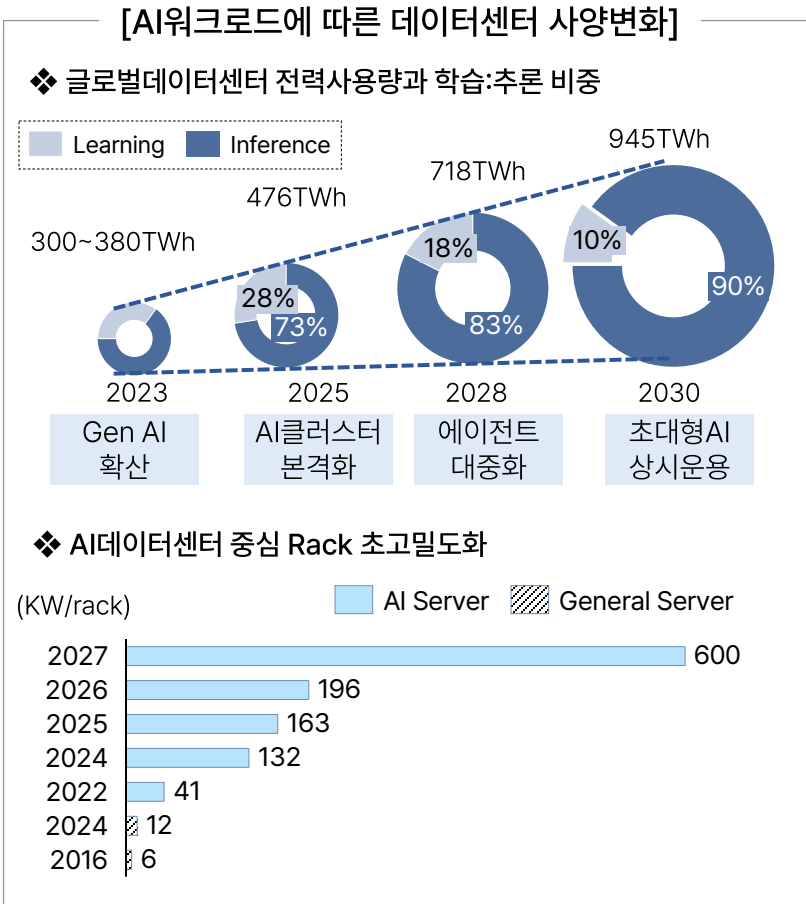
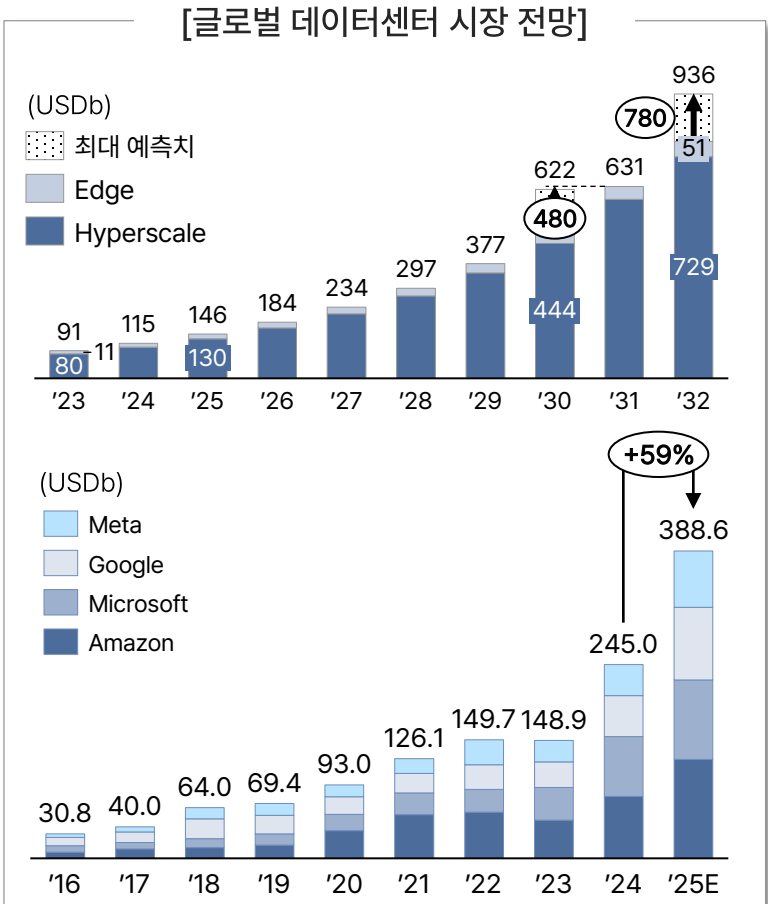


1) 방문외국인 대비 호텔객실수 = 총 객실수/1일 서울방문 외국인 수  
 2) 방문자 수는 일자별 순방문자 수 기준((예시) A가 1/1~1/2일 서울을 방문할 경우, 1/1일 1명, 1/2일 1명 방문으로 총 2명 방문으로 계산함,  
 3) 방문 외국인 관광객 수는 연간 집계, 지역별 구분 데이터는 '20년부터 제공  
 4) 객실은 서울 관광호텔 객실수 기준  
 Source: 스타일로프트, 한국호텔업협회, 한국관광데이터랩(한국관광공사), IGIS Strategic Research Division

## 2.4 데이터센터 시장 동향

향후 데이터센터 시장 규모는 '30년 약 5천~6천억<sub>USD</sub> 성장, 생성형 모델에서 추론형 모델로 확대, AI 워크로드 확대로 하이퍼스케일 DC 및 AI Factory 증가(전체 수요 20%)

### ■ 글로벌 데이터센터 시장 규모 및 유형별 수요 변화

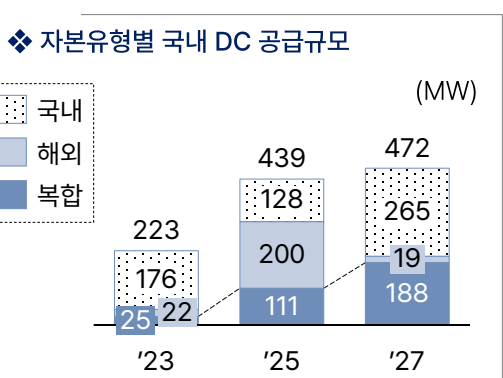
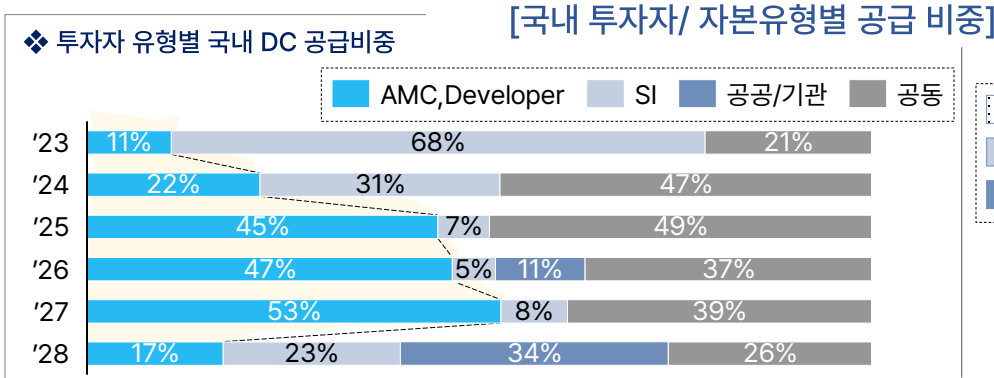
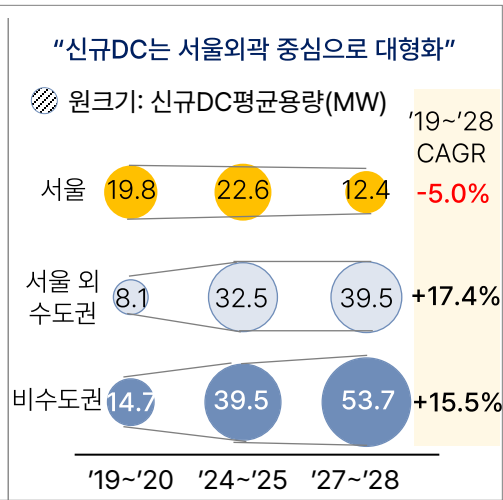
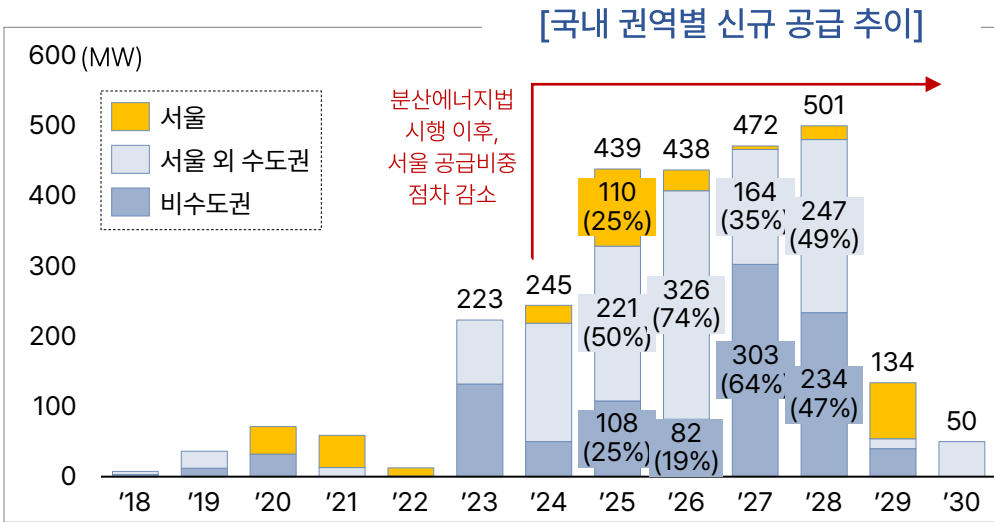
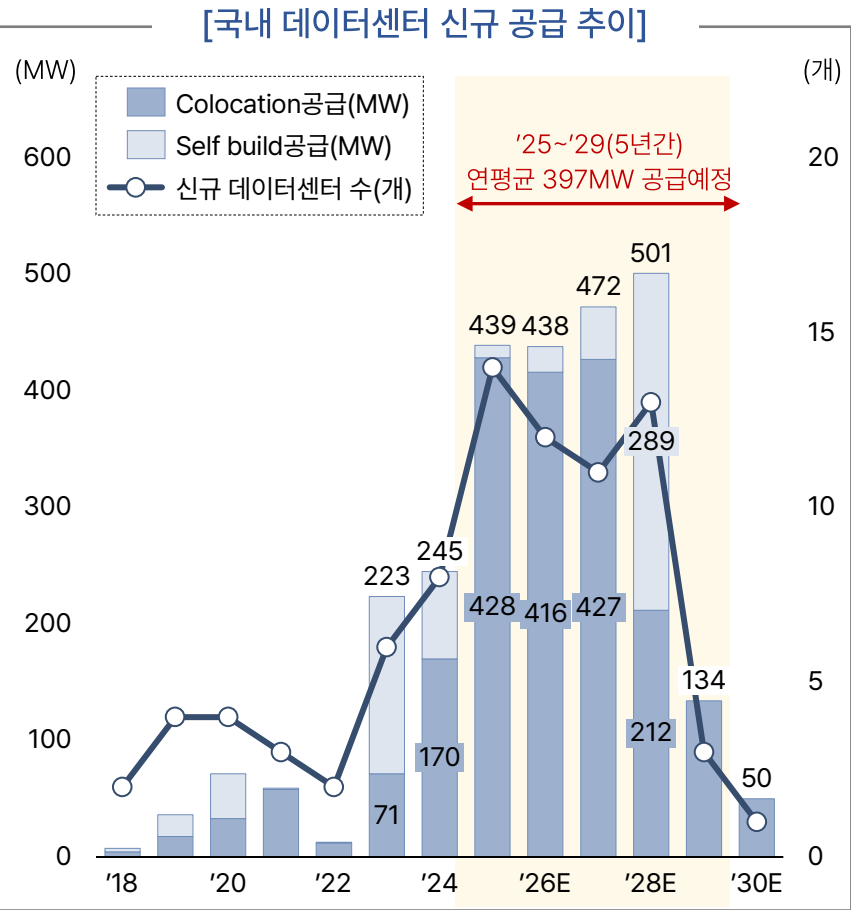


Source: Precedence Research, P&S Intelligence, Fortune Business Insight, IGIS Investment Strategy Division

## 2.4 데이터센터 시장 동향

국내 예정 공급규모는 연 397MW('25년-'30년), 신규 수전 및 부지확보 허들로 비 서울 지역 공급증가 예상, AMC/디벨로퍼 비중 높은 수준 지속, 글로벌 자본과 연계한 복합 투자 확대

### 국내 데이터센터 공급 현황



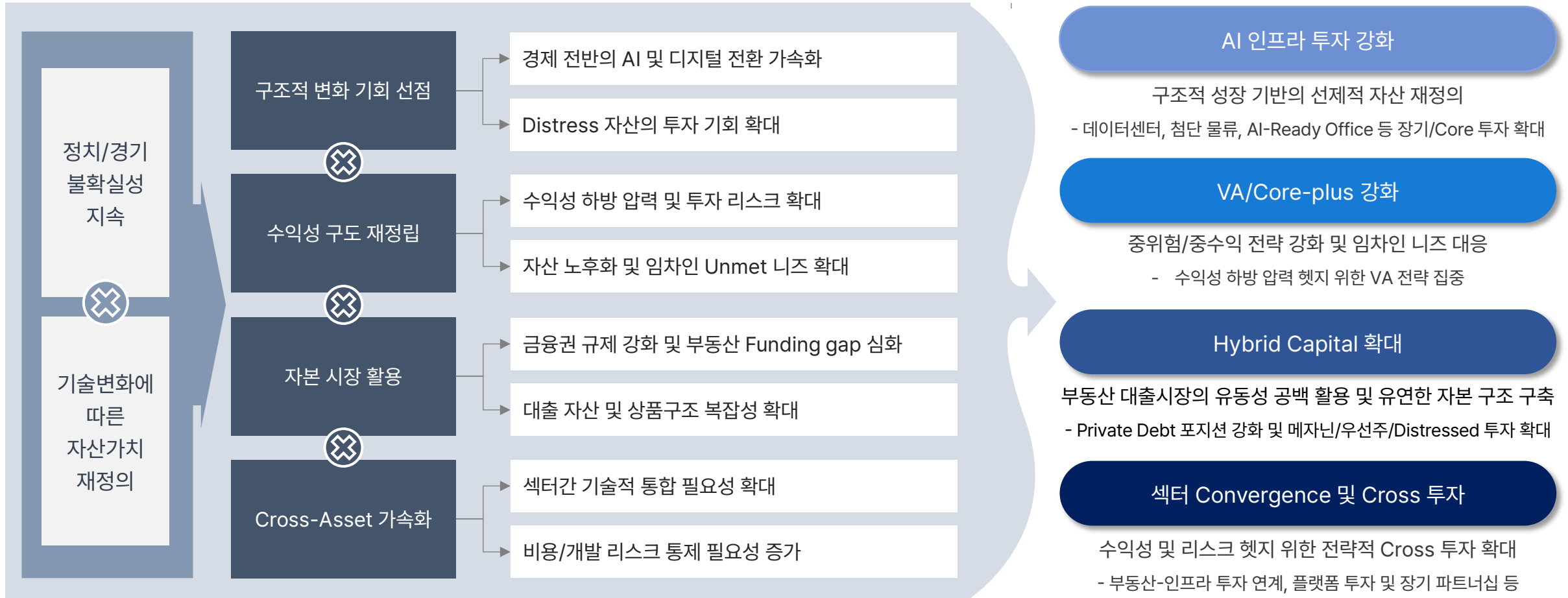
1) 25년 9월 기준  
Source: RCA, IGIS Strategic Research Division

### 3. 투자기회 및 방향성

### 3. 투자기회 및 방향성

## 불확실성 지속 및 기술 변화에 따른 자산가치 및 수익모델 재정의 통한 구조적 변화 기회 선점, 부동산 대출시장의 유동성 공백 및 섹터간 연계 활용한 Hybrid Capital & Asset 가속화 등 투자 전략의 전환

#### 투자 방향성



Source: IGIS Strategic Research Division



### 3. 투자기회 및 방향성

## 자본 및 섹터 경계 유연화에 따른 Digital Infra 중심 Cross-Asset 투자 확대, 오피스/ 물류 및 신규 섹터에서의 우량자산 정의 및 선별 기준의 재편 확대 예상

### 2026 상반기 전망

#### Digital Infra 중심의 Cross-Asset 투자 확대

##### 오피스

- SI 중심 사옥 유통화/투자 거래지속 예상
- 자금조달비용 및 수익구조 부담 지속, 매도/매수자간 가격 격차 (Bid-Ask Spread) 지속 예상
- 프라임급 중심 코어 투자 지속, B/C급 리파이낸싱 부담 및 공실률 상승 예상 → VA 전략/거래 본격화
- AI 관련 기업 자금유입/성장, 임대차 시장 유입 가능성 확대
- 기업의 AI 도입확대에 따른 인재와 AI ready 오피스 수요 성장

##### 물류

- 우량 자산 중심으로 투자 회복세 점진적 확대 예상
- 자본조달 이슈로 물류센터 NPL 물건 투자 증가
- 공동물류, Tier 1 임차인 중심, 자동화 대응 가능한 입지/ Spec의 물류 자산 수요 증가
- 도심형 물류센터 수요 지속 확대

##### 호텔

- 인바운드 수요 지속 증가 예상
- 신규 공급 제약으로 지속되었던 서울 4/5성급 가격 상승세 안정화 예상
- 럭셔리 vs. 중저가 객실요금 격차 확대, 중저가 호텔 수요 증가 예상
- 인바운드 수요 증가, 공급 부족, 원화가치 약세 등 글로벌 투자자 관심↑, 거래매물 증가 및 경쟁 심화 지속 예상

##### 신규 섹터

- AI 디지털 인프라 (D/C, 첨단 물류, 오피스) 중심 장기투자 자본 집중 예상
- 국내 전력망, 송배전 및 인허가 환경, 기술 변화에 따른 입지 조건 등 인프라 자산의 상업용 투자 자산으로의 속도 및 방식 재편 예상
- 도심 DC, 전력확보 문제 해소된 수도권 자산 중심 공급 계획 및 자본 집중예상
- DC와 인프라 자산과의 연계 통한 투자 상품 기획/개발 등

# INVESTING IN LASTING VALUES

## Contacts

최자령 실장  
전략리서치실  
[jchoi1041@igisam.com](mailto:jchoi1041@igisam.com)

박정민 팀장  
전략리서치실  
[jeongmin.park0590@igisam.com](mailto:jeongmin.park0590@igisam.com)  
02-6954-1836

이정율 매니저  
전략리서치실  
[jungyule.lee@igisam.com](mailto:jungyule.lee@igisam.com)  
02-6954-0251

백유빈 매니저  
전략리서치실  
[yubin.baek@igisam.com](mailto:yubin.baek@igisam.com)  
02-6959-6550

본 자료의 내용은 저작권법에 의한 보호를 받는 저작물로서, 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금합니다. 본 자료의 이용 등으로 수익을 얻거나 이에 상응하는 혜택을 누리고자 하는 경우에는 당사와 사전에 별도의 협의를 하거나 허락을 얻어야 하며, 협의 또는 허락에 의한 경우에도 출처가 '이지스자산운용 주식회사'임을 반드시 명시하여야 합니다. 본 자료를 적법한 절차에 따라 다른 인터넷 사이트에 게재하는 경우에도 단순한 오류 정정 이외에 내용의 무단변경을 금지합니다.