

2025 상업용 부동산 시장 전망

젠스타메이트 리서치센터

위기를 넘어 기회로, 상업용 부동산이 그리는 새로운 도약

January 2025

Contents

- I. 거시경제 전망
- II. 서울 오피스 시장 리뷰 및 전망
- III. 수도권 물류센터 시장 리뷰 및 전망
- IV. 리테일 및 호텔 시장 리뷰

2025년~2029년 오피스 신규 공급 예정 면적

1,564,000 py

공급 예정 건 수

100 Projects

대형 & 초대형 공급 규모

33 Projects

1990~2029 누적 공급 면적의 약

11%

상업용 부동산의 오랜 터줏대감 오피스 빌딩이 곧 다가올 공급 증가를 대비해야 할 것으로 보입니다.

2026년 이후 CBD를 중심으로 다수의 프로젝트가 계획되어 있어, 공급 증가로 인한 미래 임대료, 공실률, 거래가격, Cap. Rate 등의 수치가 어떻게 변화할 것인지 분석해 보았습니다.

젠스타메이트 리서치센터의 보다 정확한 수치와 보고서를 바탕으로 업무에 도움이 되시길 바랍니다.

2024년 물류 거래 규모

4.7 조 원

일반거래

30 건 약 3.8조 원

건설사 책임준공&채무보증

9 건 약 8.6천억 원

경매&공매

9건 약 6.2천억 원

2023년부터 과잉공급에 시달렸던 물류센터는 2024년 다양한 방식으로 거래가 전개 되었습니다.

기존 간접투자 방식을 벗어난 건설사 책임 준공 및 채무보증 관련 거래와 경·공매 거래 사례가 급증하였고, 해외투자자들의 물류센터 거래비중이 증가했음을 확인할 수 있었습니다.

변화하고 있는 물류센터 거래 사례를 통해 투자 시장의 변화를 예측하는데 도움이 되시길 바랍니다.

Executive Summary

부동산 섹터별 전망

Office

- ✓ 2025년 단기 신규 공급량 낮음
- ✓ CBD중심으로 2026년 이후 순차적 대규모 공급 예정 (~2029)
- ✓ 거래규모 증가 예상. 2024년 매물 및 2025년 잠재 매물 감안시 2024년의 거래규모를 넘어설 것 전망

Logistics

- ✓ 2025년 이후 공급 조정기, 신축제외 상온 공실률은 7%대 안정적(2024년 기준). 점진적 공실 안정화 기대
- ✓ 국내 투자자의 물류센터 투자심리 부진. 해외 투자자의 비중 증가 전망
- ✓ 경매&공매, 대위변제 등의 간투 이외의 거래사례 증가

Retail

- ✓ 소비심리 위축 등으로 오프라인 리테일 시장 실적 감소 전망
- ✓ 대형 판매시설 거래사례 2년 연속 급감. 타 용도 개발 가능성 낮은 자산에 대한 투자 선호 높지 않음

Hotel

- ✓ 객실 점유율(Occ) 및 객실 단가(ADR) 운영지표 최고점 경신
- ✓ 개발 목적이 아닌 실제 운영 목적의 4~5성급 거래사례 증가. 기업 보유 호텔 매각 예정 물건 다수

거시경제 전망

구 분	2023년	2024년(F)	2025년(F)	2024년 대비
경제성장률	1.4%	2.2%	1.9%	▼ 0.3%p
물가상승률	3.6%	2.3%	1.9%	▼ 0.6%p
미국 기준금리	5.5%	4.5%	3.5%	▼ 1.0%p
한국 기준금리	3.5%	3.0%	2%대 진입	추가 하락
국고채 금리 (3년물)	3.6%	3.1%	2.8%	▼ 0.3%p

Source: 통계청, 한국은행, 국회예산정책처, IMF

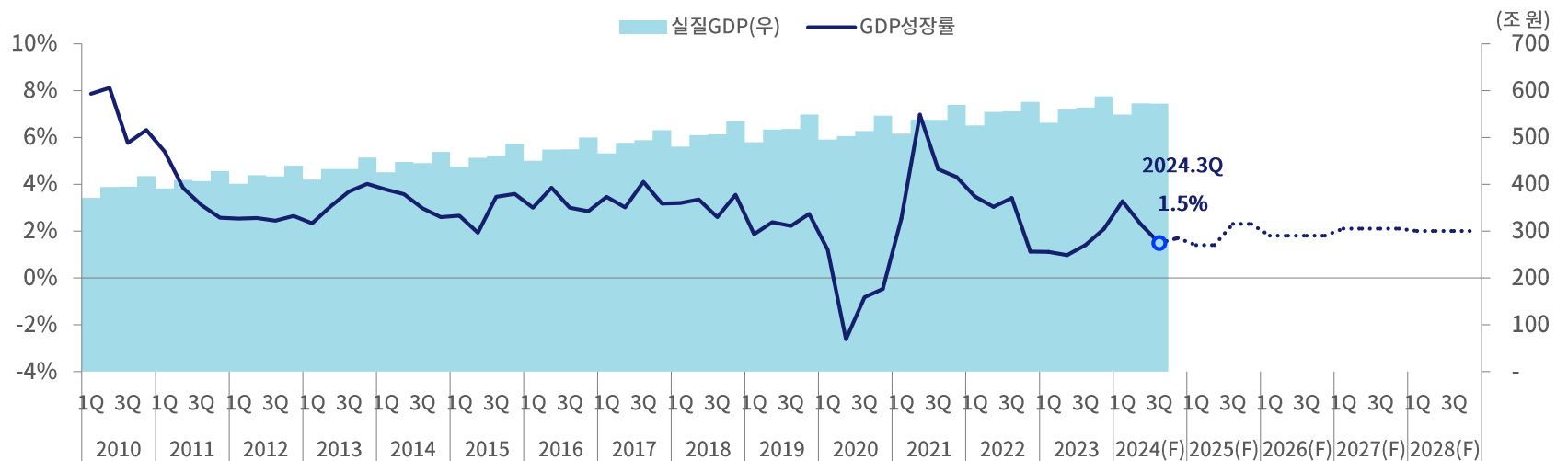
1. 거시경제 전망

건설경기 부진과 미국 보호무역 강화로 1% 후반 성장 예상

- 민간 소비·반도체 회복 기대, 수출 둔화로 성장률 하락 전망
- 반도체 산업의 회복세가 경제 성장을 뒷받침 할 전망이나, 그 외 산업의 성장 모멘텀은 부족

■ 경제성장을 추이 및 향후 전망

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024(F) ¹⁾	2025(F) ¹⁾	2026(F) ¹⁾	2027(F) ²⁾	2028(F) ²⁾
								1H	2H(F) ¹⁾					
경제성장률	3.4%	3.2%	2.3%	-0.7%	4.6%	2.7%	1.4%	2.8%	1.6%	2.2%	1.9%	1.8%	2.1%	2.0%



Note: 1) 한국은행 (2024.11), 2) 국회예산정책처 (2024.10)

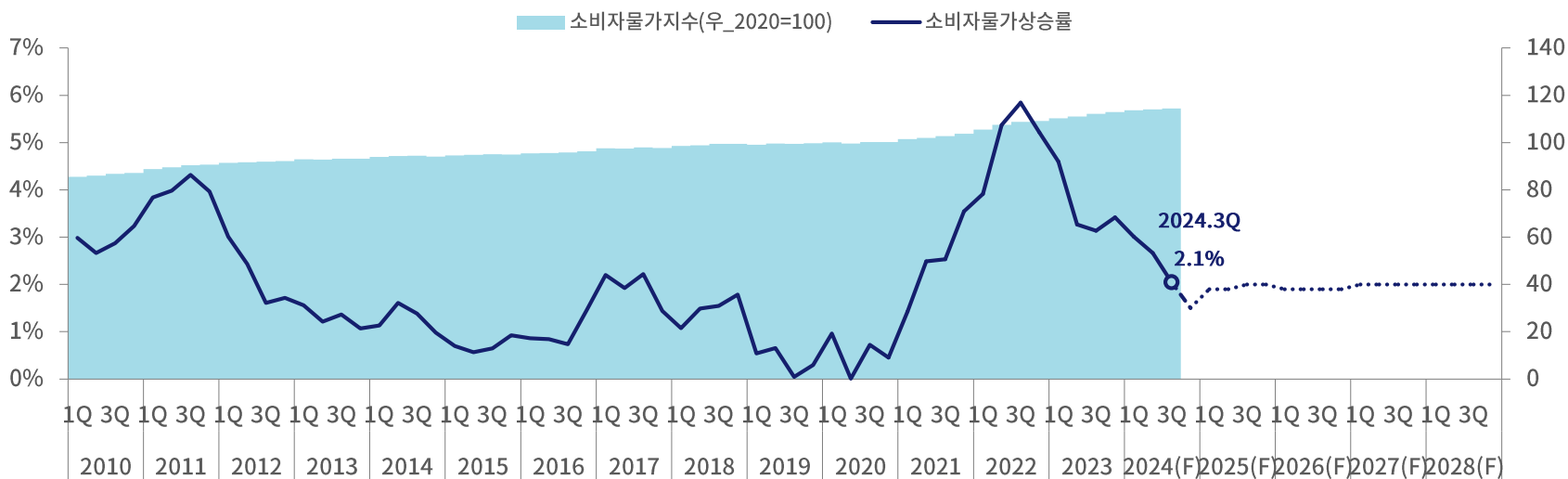
Source: 통계청, 한국은행, 국회예산정책처, IMF

01 소비자물가 상승률, 완만한 내수 회복으로 2% 이하 전망

- 물가 2%대 안정 전망, 농축수산물·명목임금 상승 둔화 영향
- 공공요금·환율 상승, 유류세 환원 가능성은 물가 변수

■ 소비자물가상승률 추이 및 향후 전망

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024(F) ¹⁾	2025(F) ¹⁾	2026(F) ¹⁾	2027(F) ²⁾	2028(F) ²⁾
								1H	2H(F) ¹⁾					
소비자물가 상승률	1.9%	1.5%	0.4%	0.5%	2.5%	5.1%	3.6%	2.8%	1.8%	2.3%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%



Note: 1) 한국은행 (2024.11), 2) 국회예산정책처 (2024.10)

Source: 통계청, 한국은행, 국회예산정책처, 한국금융연구원

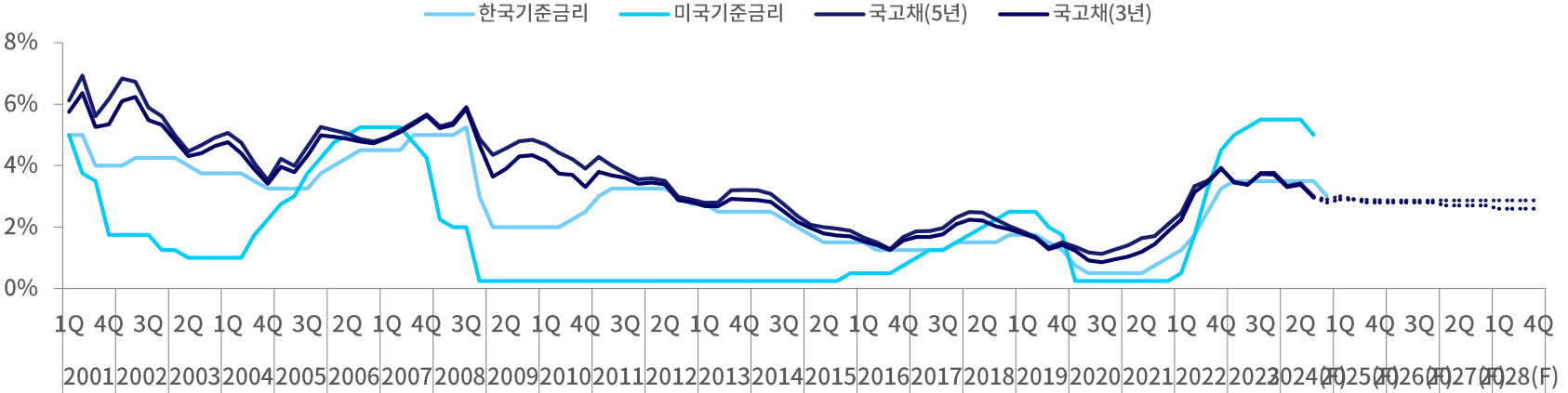
01

한국은행·미 연준 금리 인하, 전반적 하락세 유지

- 한국은행, 10·11월 기준금리 0.25%p씩 인하
- 미 연준, 9·11·12월 총 1.0%p 인하 단행

■ 국고채 금리 추이 및 향후 전망

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024(F) ¹⁾	2025(F) ¹⁾	2026(F) ²⁾	2027(F) ²⁾	2028(F) ²⁾
								1H	2H(F) ¹⁾					
국고채(5년물) ¹⁾	2.0%	2.3%	1.6%	1.2%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.9%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%
국고채(3년물) ²⁾	1.8%	2.1%	1.5%	1.0%	1.4%	3.2%	3.6%	3.3%	2.9%	3.1%	2.8%	2.8%	2.7%	2.6%



Note: 1) 국고채 5년물 전망치 Oxford (2024.11), 2) 국고채 3년물 전망치 국회예산정책처 (2024.10)
 Source: 통계청, 한국은행, 美 연방준비위원회(Fed), 국회예산정책처, Oxford, 골드만삭스

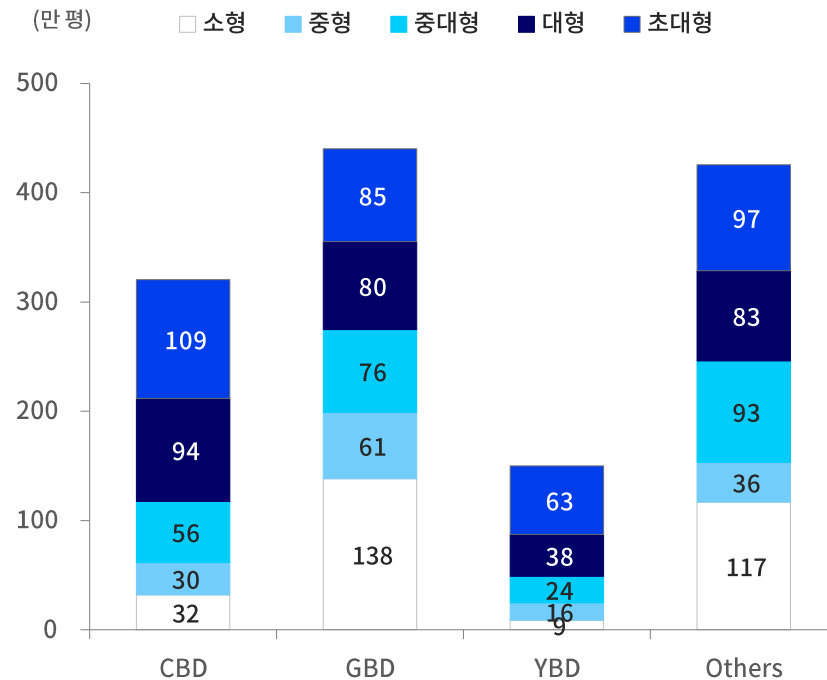
II. 서울 오피스 시장 리뷰 및 전망

02

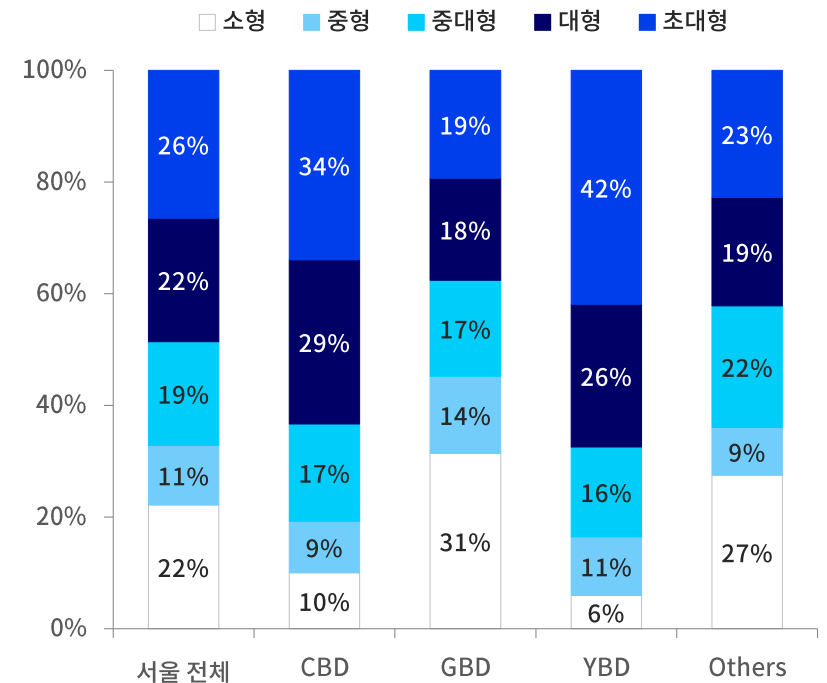
서울 오피스 1,221만 평, GBD 33% 최대 누적 공급권역

- 권역별 오피스 재고량은 GBD(415만 평) > ETC(400만 평) > CBD(287만 평) > YBD(138만 평) 순
- CBD와 YBD는 대형 오피스의 비중이 66%를 상회하나, GBD와 Others는 중형 이하 오피스의 비중이 약 60%

■ 권역별 오피스 재고 현황 (2024년 연말기준)



■ 권역별 오피스 규모별1) 비율 (2024년 연말 기준)



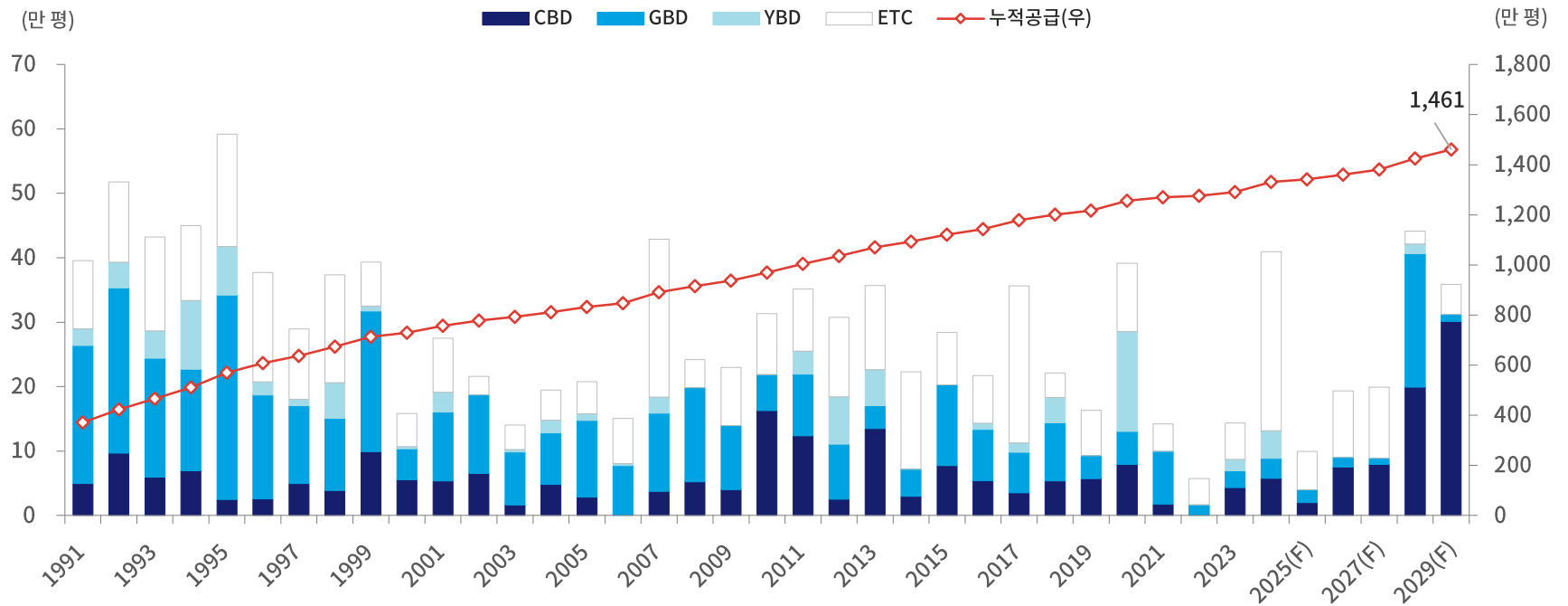
Source: Genstarmate Research Center

02

3년 간 오피스 49.2만 평 공급 예정, CBD 중심 지연 가능성

- 2028년 이후 을지로3가 일대, 세운구역, 서소문구역, 양동구역, 서울역 북부역세권 등 CBD 대형 공급 예정건 다수
- ETC는 성수동 중심 공급 예정

■ 권역별 오피스 공급 추이 및 전망 (2024년 연말기준)



Source: Genstarmate Research Center

02

3년 간 오피스 49.2만 평 공급 예정, CBD 중심 지연 가능성

■ 2025년 ~ 2029년 권역별 주요 공급 예정 리스트

권역	준공 예정시점	주요 공급 예정 사례	위치	연면적(평)	비고
CBD	2025 → 2026	을지로3가구역 제6지구 도시정비형 재개발사업	중구 수표동	18,269	우림에이엠씨
	2025 → 2026	공평구역제15,16지구 도시환경정비사업	중로구 인사동	43,433	공평심오실업PFV
	2027	을지로3가구역 제1. 2지구 도시정비형 재개발사업 (을지파이낸스센터)	중구 수표동	20,416	아이비투자을지로
	2027	D타워 효제	중로구 효제동	23,329	사옥 (DL)
	2027 → 2028	봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구	중구 남대문로5가	22,416	디앤디인베스트먼트
	2025 → 2028	세운 재정비촉진구역 6-3-3구역	중구 을지로4가	26,820	디블록(한호건설그룹)
	2026 → 2028	수표구역 도시정비형 재개발사업 (컴투스 신사옥)	중구 입정동	52,224	사옥 (컴투스)
	2026 → 2028	서울역-서대문 1·2구역 1지구 도시정비형 재개발사업 (삼성생명서소문빌딩 재건축)	중구 순화동	75,417	삼성생명보험
	2029	양동 도시정비형 재개발구역 제11, 12지구 업무시설	중구 남대문로5가	15,631	한마루
	2026 → 2029	서소문구역 제11·12지구 도시정비형 재개발사업 (J빌딩&M빌딩 재개발)	중구 서소문동	41,516	씨티코어
	2029	세운재정비촉진지구 5-1·3구역 도시정비형 재개발사업	중구 산림동	40,601	대신자산운용 선매입
	2029	서울역 북부역세권 개발사업	중구 봉래동2가	53,838	한화 컨소시엄
	2029	세운 재정비촉진구역 3-2, 3구역	중구 입정동	51,652	디블록(한호건설그룹)
	2029	세운 재정비촉진구역 3-8, 9, 10구역	중구 산림동	68,632	디블록(한호건설그룹)
GBD	2028	수서역세권 업무유통시설용지 B1-4BL	강남구 자곡동	17,499	이든자산운용
	2026 → 2028	서리풀 지구단위계획구역 남측부지	서초구 서초동	145,729	MDM + 이지스자산운용
	2026 → 2028	서리풀 지구단위계획구역 북측부지	서초구 서초동	29,714	MDM + 이지스자산운용
ETC	2024 → 2025	이스트폴타워	광진구 자양동	26,005	넥스트커넥트PFV(KT)
	2026	성수동2가 278-3	성동구 성수동2가	18,350	베네포스
	2026	현대백화점 디큐브시티점 리모델링	구로구 신도림동	35,001	Value-add
	2027	삼화타워	영등포구 양평동1가	21,137	삼화인쇄
	2027	삼표그룹 사옥 (수색,DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역10)	은평구 증산동	16,771	사옥 (삼표그룹)
	2026 → 2027	성수동2가 333-16 (크래프톤 신사옥)	성동구 성수동2가	65,973	사옥 (크래프톤)
	2029	마포구 염리동 168-9 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 (재하스퀘어 재개발)	마포구 염리동	34,488	사옥 (다우키움그룹)

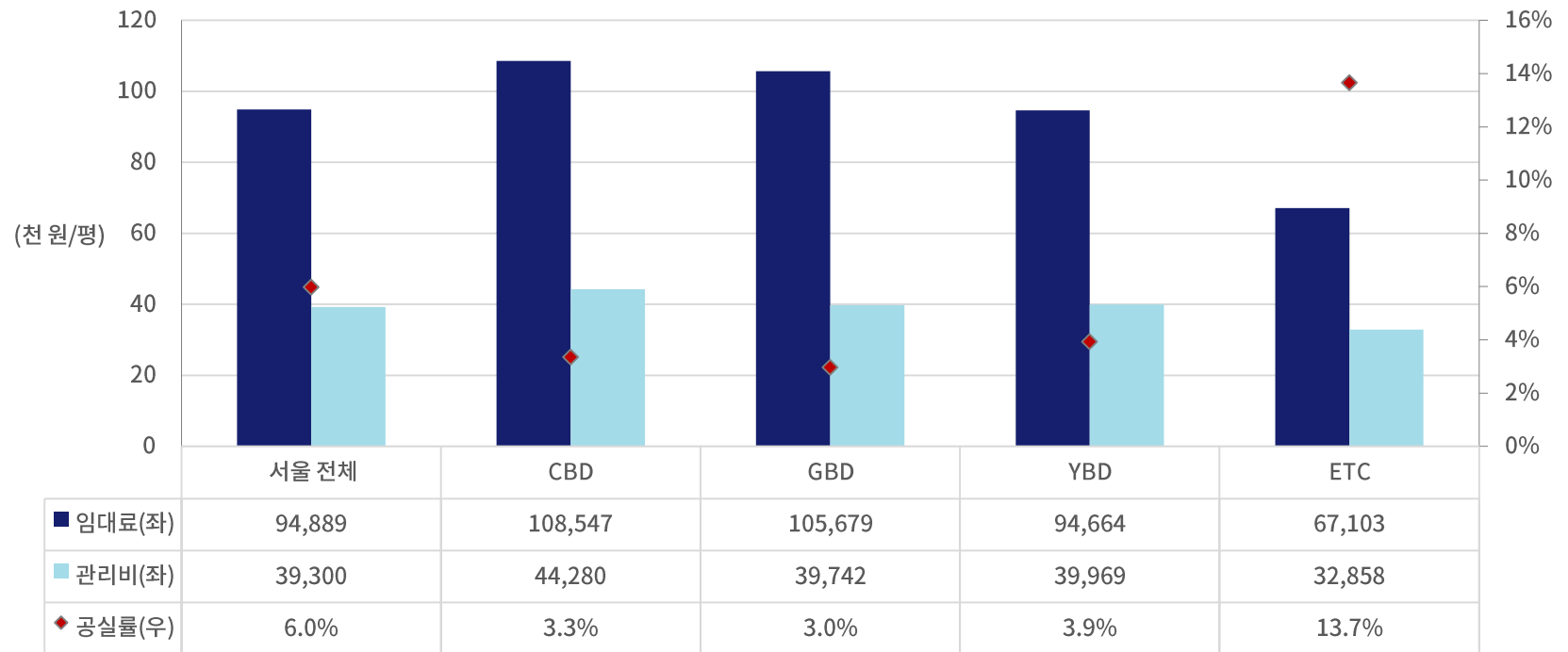
Source: Genstarmate Research Center

02

서울 임대료 6% 상승, 공실률 6.0%로 3.3%p(YoY) 증가

- 3대 권역의 공실률은 평균 3.3%로 안정적인 임대시장이 유지되고 있으나, 마곡의 대형 공급 영향으로 ETC는 13.7%로 급상승함
- 마곡의 대형 공급에도 불구하고 현재까지 예정된 대형 공실해소사례는 확인되지 않아 ETC의 공실률은 당분간 높을 것으로 예상됨

■ 서울 오피스 권역별 공실률 및 임대료 현황 (2024.11 기준)

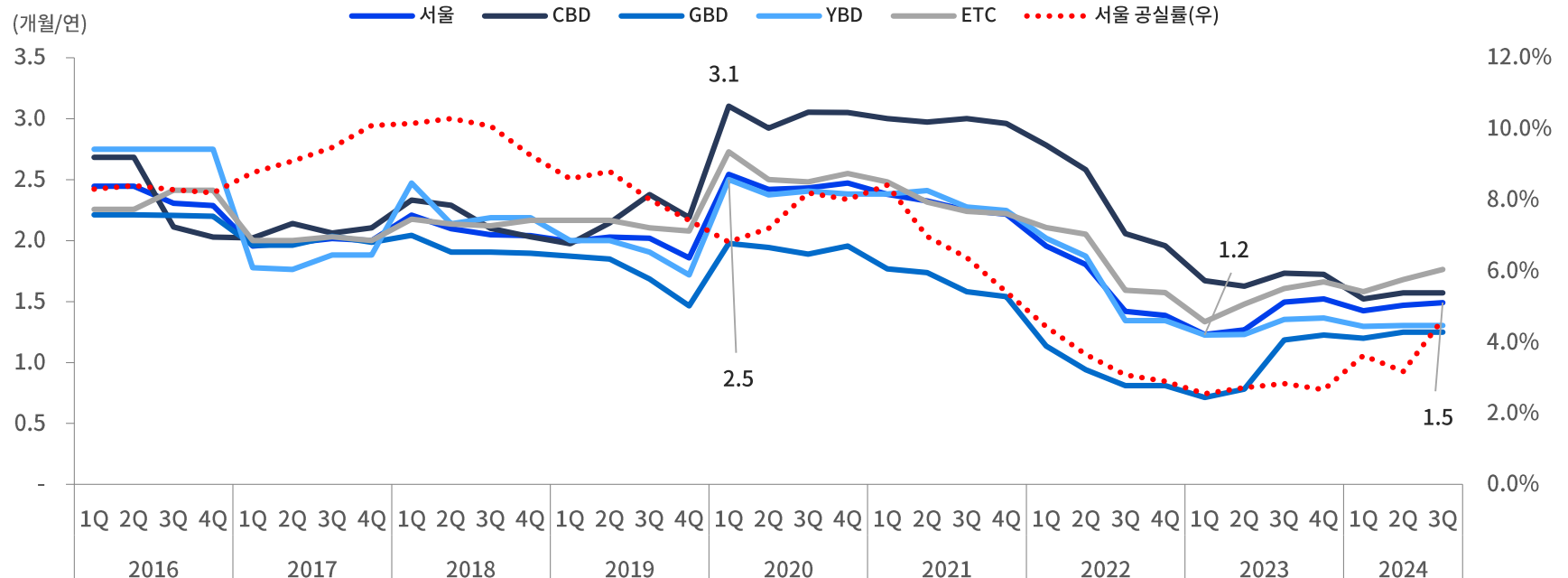


Source: Genstarmate Research Center

02 | 수년간 하락세인 렌트프리, 최근 1.2개월 → 1.5개월로 증가

- 공실률이 낮은 GBD와 YBD의 렌트프리는 연 평균 1.3개월 수준이 유지되고 있으나, 공실률이 상대적으로 높은 ETC의 렌트프리는 지속적으로 증가하고 있는 것으로 확인됨

■ 서울 오피스 렌트프리 및 공실률 추이 (2016~2024.3Q)



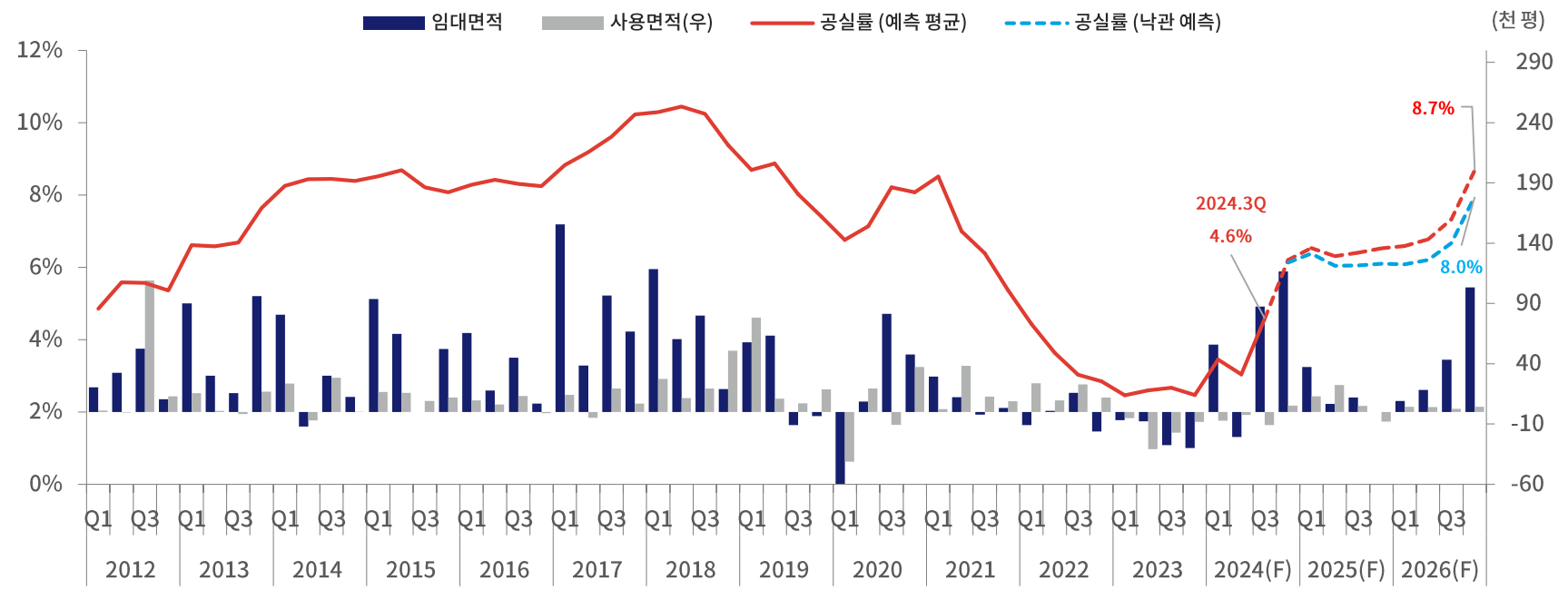
Source: Genstarmate Research Center

02

서울 공실률 4.6%, 마곡·성수 공급 영향 점진적 상승 전망

- 3대 권역 중 CBD의 경우 2024년 연말부터 초동 Project 107, INNO88타워, 을지로3가 6지구 등 대형 오피스 공급이 예정대로 진행 중에 있으나 입주가 예정된 임차사가 많지 않아 각 사업별 공급 시점에 맞춰 서울 전체 공실률 상승을 초래할 것으로 예상됨
- 2026년 말 기준 8.7%, 2029년까지 최소 약 14% 이상 증가 예측

서울 오피스 공실률 추이 및 전망 (2012년 ~ 2026년)



Note: ※ 연면적 3천 평 이상 오피스를 대상으로 추정, 낙관 전망치는 GBD 서리풀 지구단위계획구역(2028.4Q)의 공급을 제외하고 산정함
 Source: Genstarmate Research Center

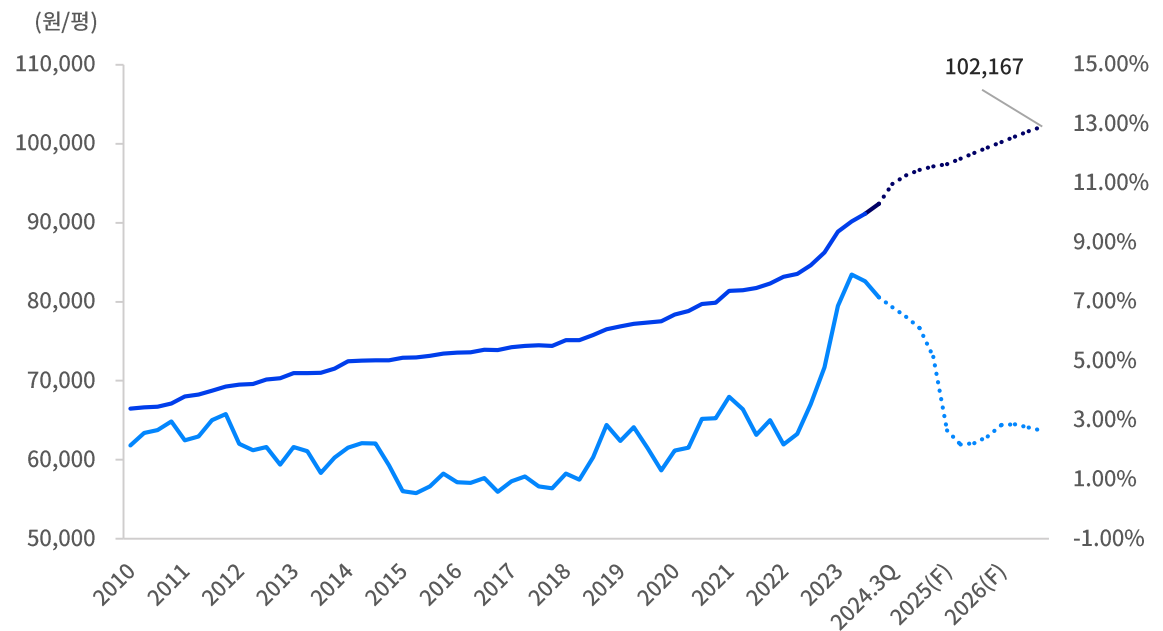
GenstarMate

임대료 상승률 2024년 약 7% 수준 정점 후 점진적 하락 예측

- 서울 전체 평균 임대료는 2026년 처음으로 10만원을 초과한 102,167원/평 수준 전망, 이는 2024년 3분기 대비 약 5.6% 인상된 수준
- 2029년 까지 약 13% 상승 109천원/평 예상

■ 서울 오피스 임대료 전망 및 임대료 상승률 추이 전망(2010년 ~ 2026년)

구분	임대료(원/평)	연평균 상승률
2017	74,411	0.88%
2018	76,524	1.70%
2019	77,522	2.11%
2020	79,899	2.54%
2021	82,297	3.17%
2022	86,236	3.26%
2023	92,400	7.40%
2024.3Q	96,710	6.48%
2025(F)	99,531	2.38%
2026(F)	102,167	2.78%



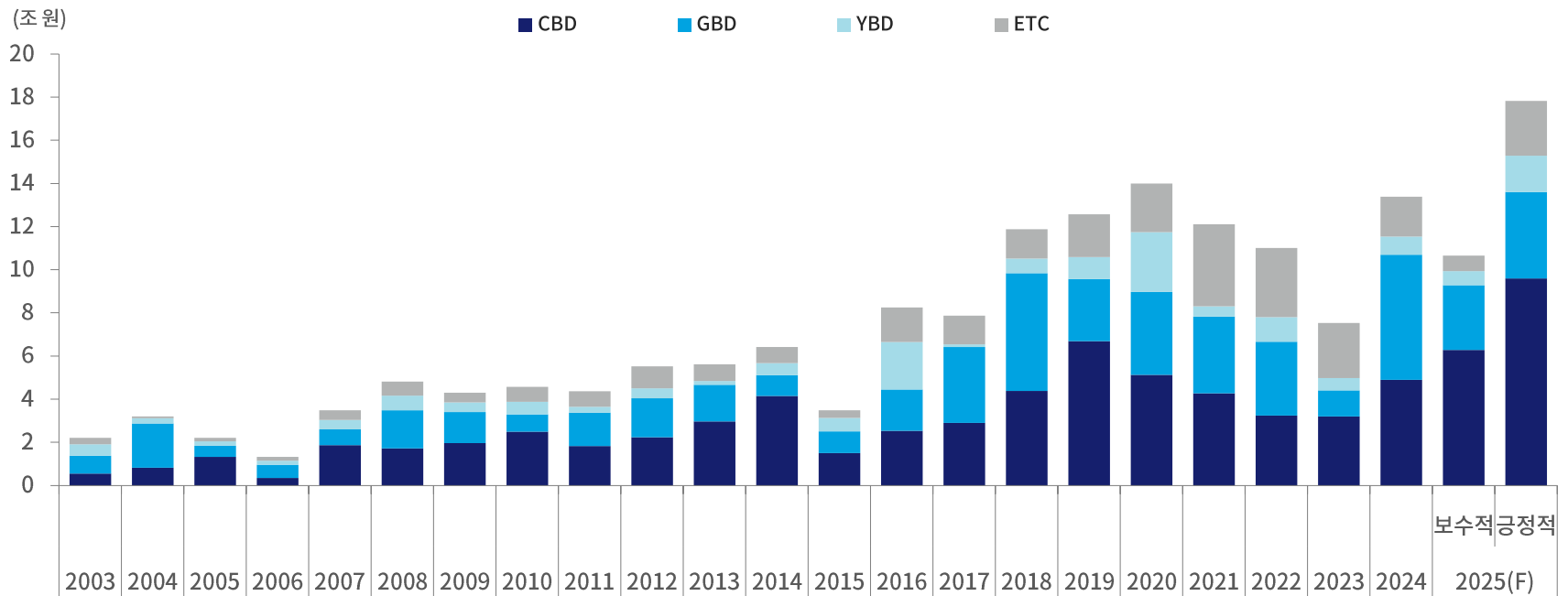
Note: DiPasquale-Wheaton Model 활용 임대료 추정, 연면적 3천 평 이상 오피스를 대상으로 하였으며, 임대료 상승률의 경우 해당년도 각 분기별 상승률의 평균치를 기재
Source: Genstarmate Research Center

02

초대형 거래 다수 종결, 13조 상회하는 거래규모

- 2024년은 더에셋, 한화빌딩, 아크플레이스 등 초대형 거래가 다수 종결되어 약 13.4조 원 수준으로 마감(2020년 이후 역대 두번째 규모)
- 예정되어 있던 CP1, CP4의 소유권 이전이 지연됨에 따라 2025년으로 거래종결 이연됨

서울 오피스 거래규모 추이 (2003 ~ 2025)

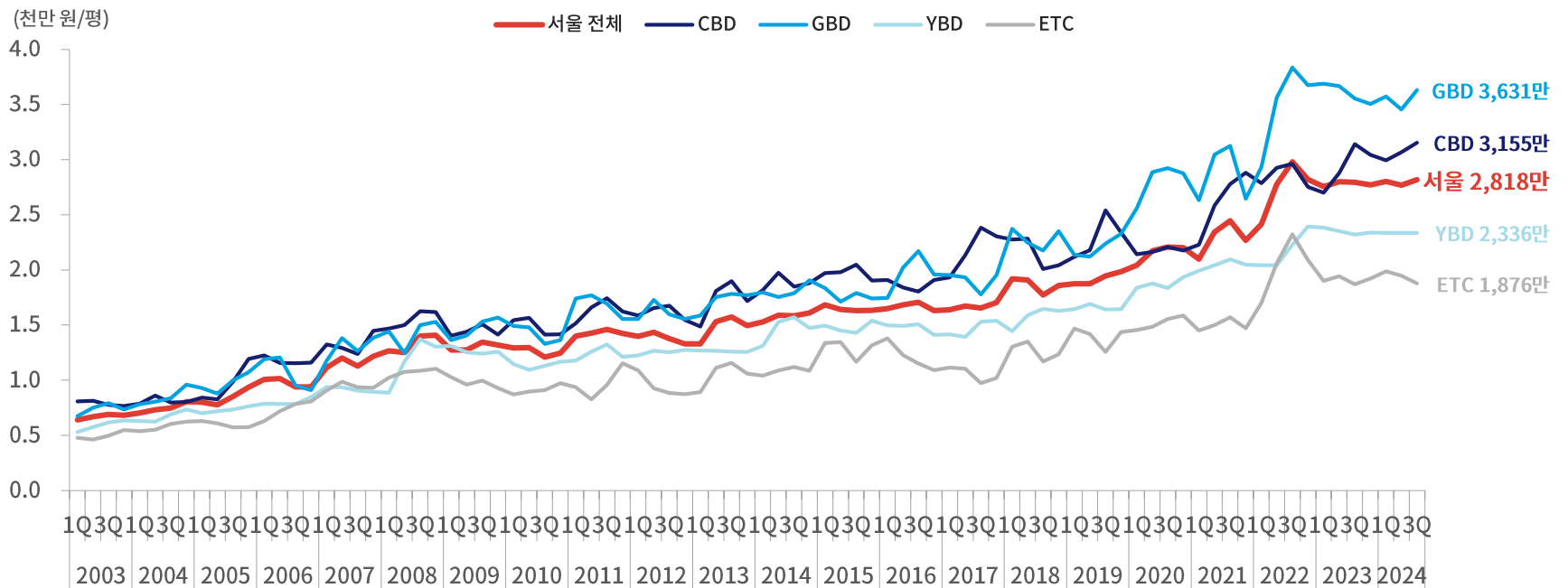


Source: Genstarmate Research Center

서울 전체 거래가 약 2,818만원/평 으로 보합 유지

- 현재 매각이 진행 중인 CBD의 대신343과 GBD의 코레이트타워, 센터포인트 강남 또한 평당 4,000만 원 이상에 거래될 예정으로 CBD와 GBD의 평당 거래가격은 당분간 소폭 상승할 것으로 예상됨
- 2024년 권역별 주요 거래사례는 CBD 씨티스퀘어(3,700만 원), GBD 더에셋(4,500만 원)이며 YBD와 ETC의 대형 거래는 없음

■ 서울 오피스 권역별 거래가격 추이 (2003 ~ 2024.3Q)



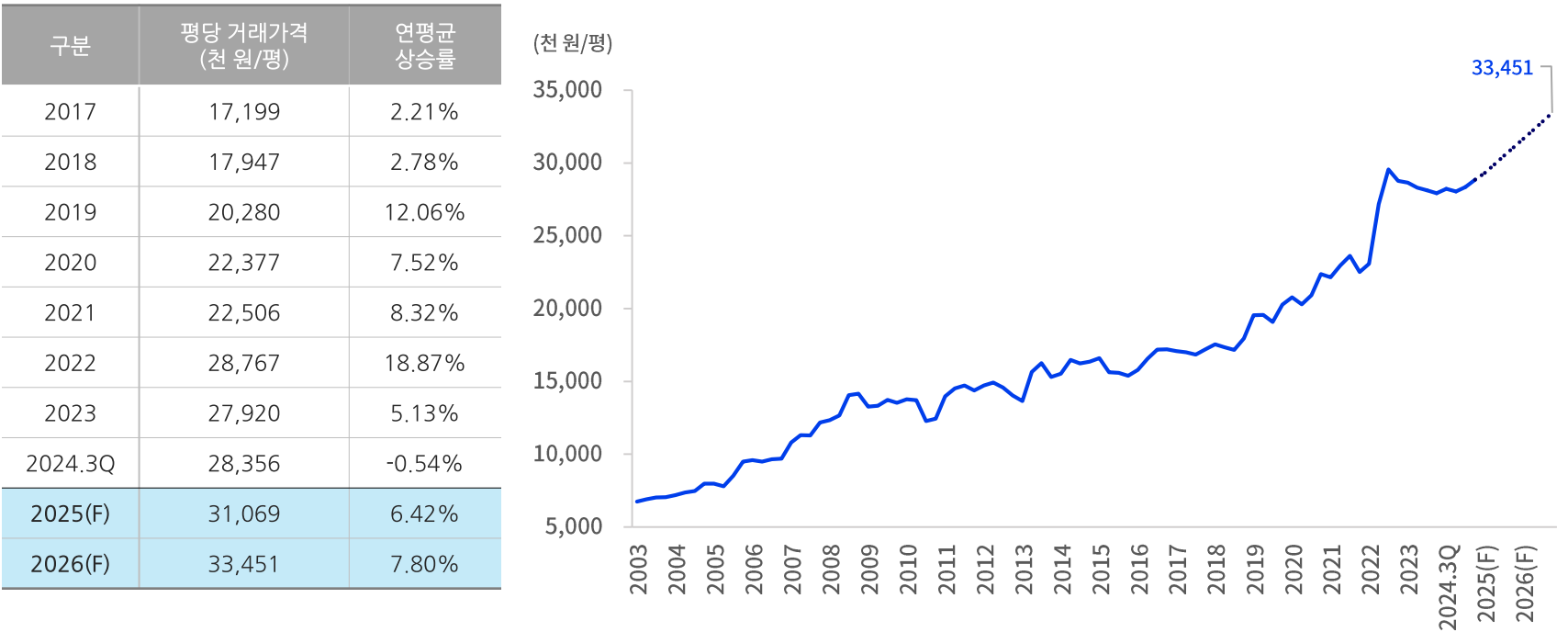
Note: 연면적1천 평 이상 오피스를 대상으로함

Source: Genstarmate Research Center

2025년 이후 6-7%의 거래가격 상승률 예상

- 2024년 서울 오피스 평당 거래가격은 금리 상승 등의 여파로 전년 대비 소폭 상승한 수준에 그쳤으나, 본격적으로 금리 인하가 시작되면서 2025년 이후 연 평균 6.9% 수준의 양호한 회복세를 보일 것으로 전망

■ 서울 오피스 권역별 거래가격 전망 (2003년 ~ 2026년)



Note: DiPasquale-Wheaton Model 활용 임대료 추정, 연면적 3천 평 이상 오피스를 대상으로함
Source: Genstarmate Research Center

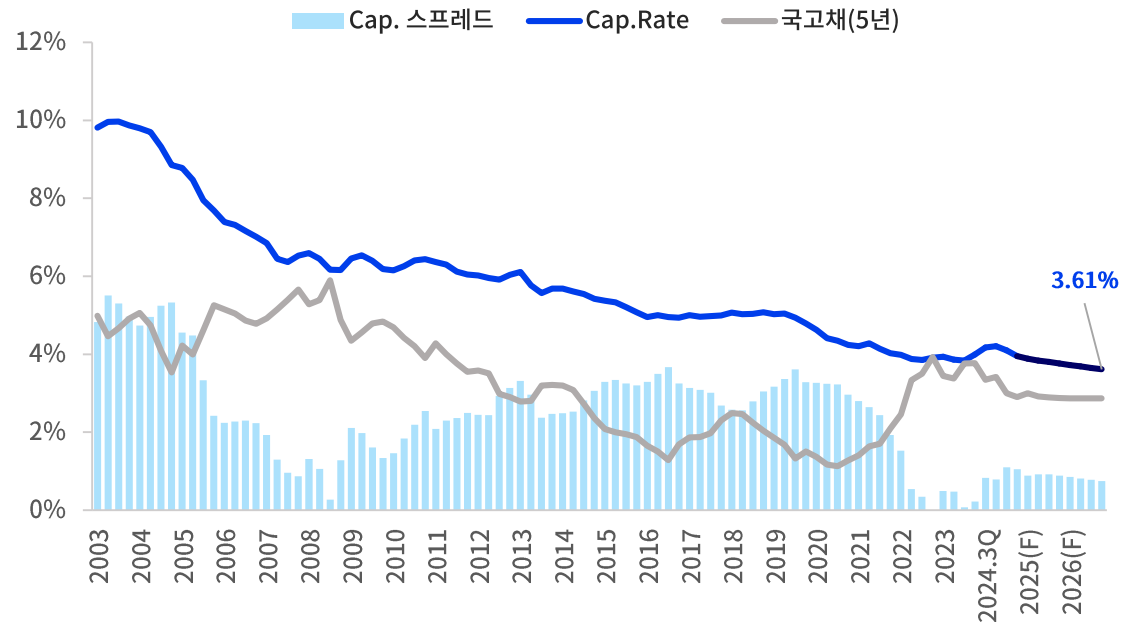
02

금리 완화와 함께 Cap.Rate 점진적 하향 예상

- 금리 인상의 여파로 상승세를 보이던 Cap. Rate는 2025년부터 차츰 하향세로 전환될 전망이며, Cap. 스프레드는 2025년부터 2026년까지 0.74%p ~ 0.88%p 수준을 보일 것으로 전망됨

■ 서울 오피스 권역별 거래가격 전망 (2003년 ~ 2026년)

구분	Cap.Rate	국고채(5년)	Cap. 스프레드
2017	4.99%	2.31%	2.69%p
2018	5.08%	2.04%	3.04%p
2019	4.79%	1.51%	3.28%p
2020	4.24%	1.28%	2.97%p
2021	4.03%	2.10%	1.93%p
2022	3.91%	3.92%	-0.01%p
2023	4.00%	3.77%	0.23%p
2024.3Q	4.10%	3.00%	1.10%p
2025(F)	3.76%	2.88%	0.88%p
2026(F)	3.61%	2.87%	0.74%p



Note: DiPasquale-Wheaton Model 활용 임대료 추정
Source: Genstarmate Research Center

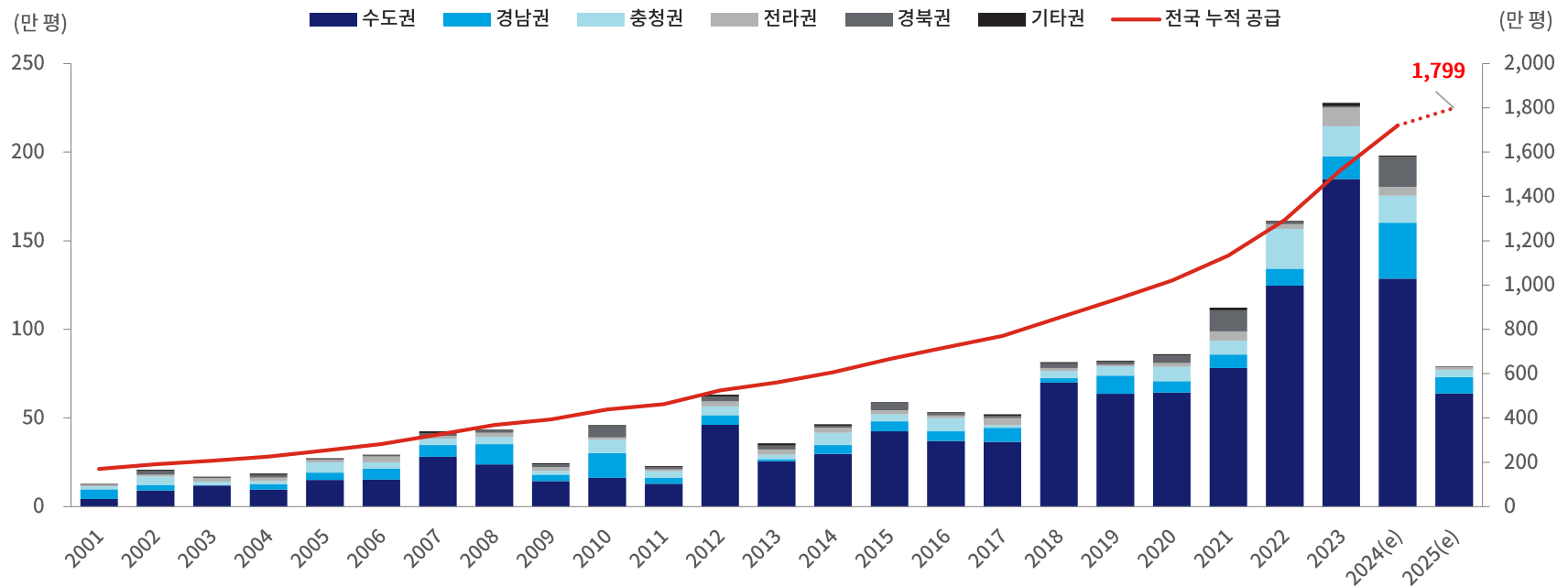
III. 수도권 물류센터 시장 리뷰 및 전망

03

전국 2025년 79만 평 공급 예정으로 2024년의 절반 수준 감소

- 2024년 연말 시점 수도권 외 권역의 신규공급은 전국 신규공급 비중의 약 35.7%인 70만 평으로 역대 최대 규모를 기록할 전망
- 2026년 공급을 목표로 하는 사업이 진행중인 물량은 전국적으로 30만 평 미만으로 확인됨

■ 권역별 물류센터 신규 공급 추이 (2001~2025(e))

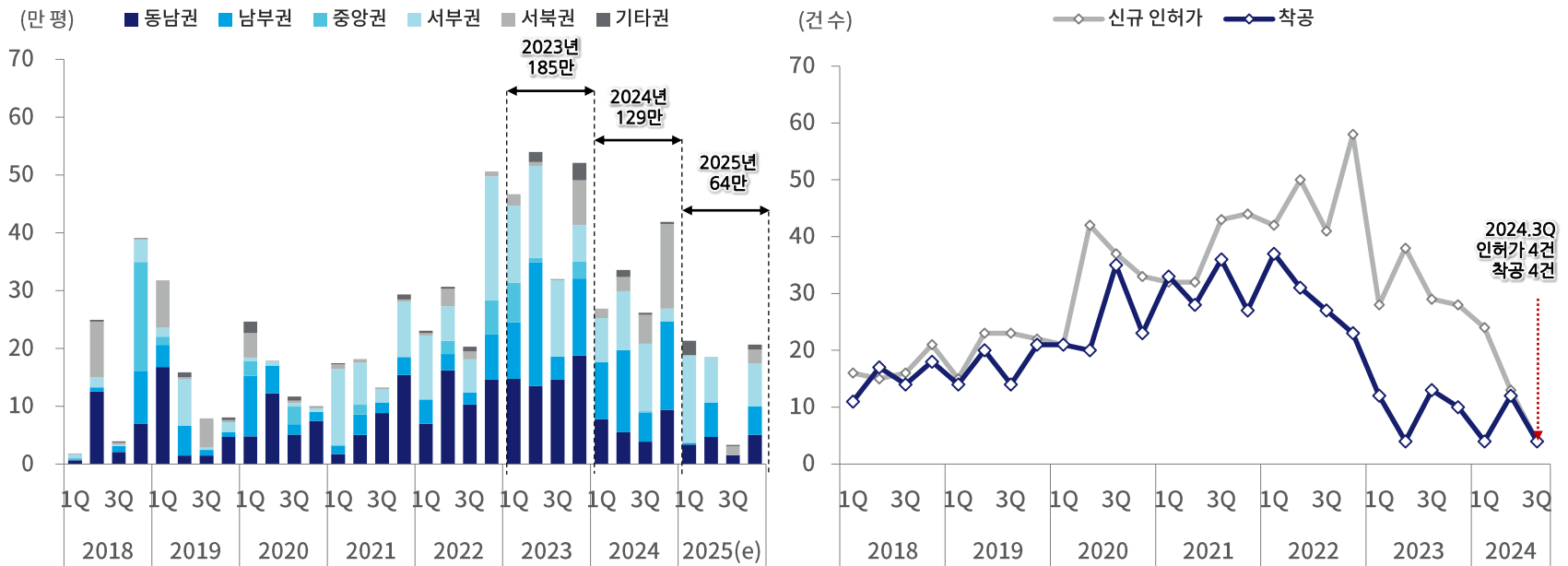


Source: Genstarmate Research Center

03 수도권 2024년 신규 공급은 약 129만 평, 2023년 70% 수준

- 2023년 3분기까지 수도권 내 신축 인허가를 받은 사업장과 착공한 사업장은 각각 4건으로, 2010년 이후 가장 낮은 건 수
- 2025년에 공급이 예정된 물량은 2024년의 절반 수준으로, 신규 공급은 지속해서 감소할 것으로 전망

■ 권역별 물류센터 신규 공급 추이 (2001~2025(e))



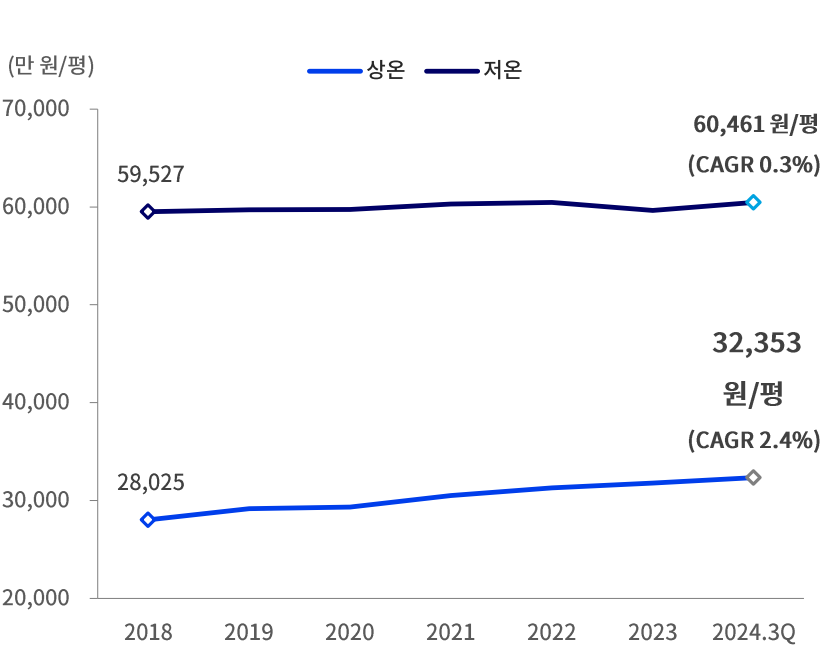
Source: Genstarmate Research Center

03

상온 임대료 소폭 상승, 저온 임대료 일부지역 하락

- 2024년 3분기 기준 수도권 물류센터 평당 상온 및 저온 임대료는 각각 3.2만, 6.0만 원으로 확인
- 상온 렌트프리는 2023년과 유사한 수준이나 저온 렌트프리는 대부분 권역에서 상승하는 추세

■ 수도권 물류센터 용도별 명목 임대료 추이 및 렌트프리 현황 (2018 ~ 2024.3Q, 평당 기준)



구분	상온		저온	
	2023.3Q	2024.3Q	2023.3Q	2024.3Q
광주·곤지암	1	1	3	3
이천·여주	2	2	4	5~6
양지·덕평	1.5	1.5	3	4
안성	1.5	2	3	5
화성·평택	2-2.5	2	3	5
군포·안양·수원	1	1	3	3
동탄·오산	1.5	1.5	3	3
기흥·수지	1	1	3	3
인천	2	1	3	3
안산·시흥	1.5	2	3	5
김포	1.5	1	3	4
부천	1	1	3	4
고양	1	1	3	4
파주	1.5	1.5	3	4

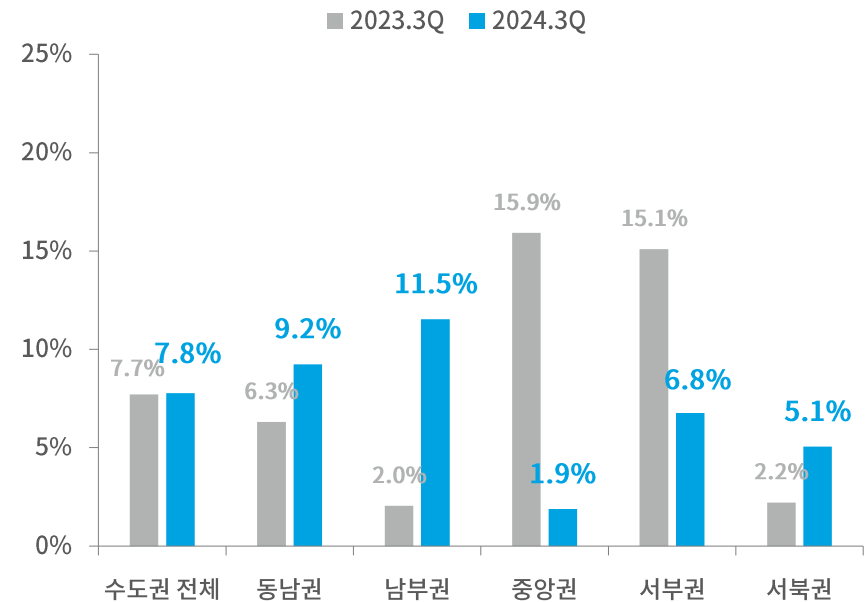
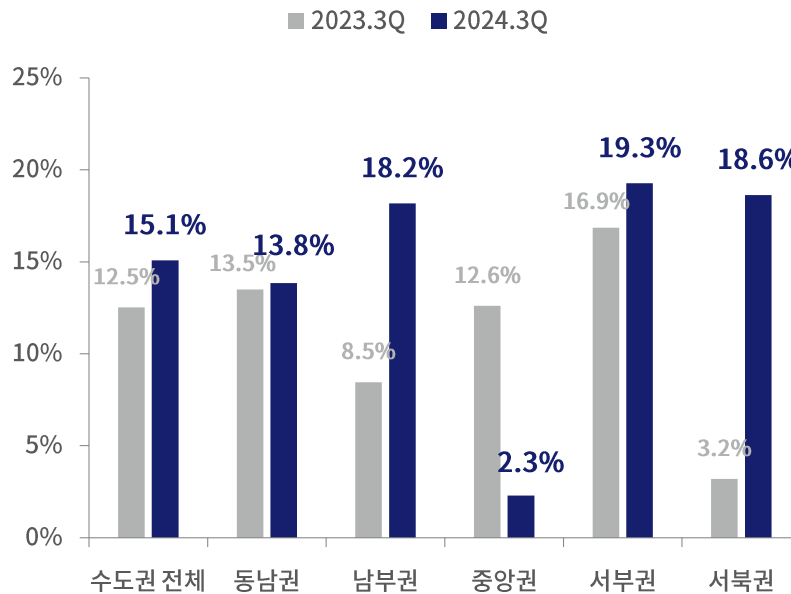
Source: Genstarmate Research Center

03

신축 센터 위주로 높은 공실률, 기존 센터 중심으로 해소중

- 2024년 3분기 기준 수도권 전체 상온 물류센터의 공실률은 15.1% 수준으로 집계
- 신규 공급 효과를 반영하지 않은 신축제외 공실률은 7.8%로 상대적으로 낮은 수준

■ 권역 별 상온 공실률 추이 (좌 전체, 우 신축제외)



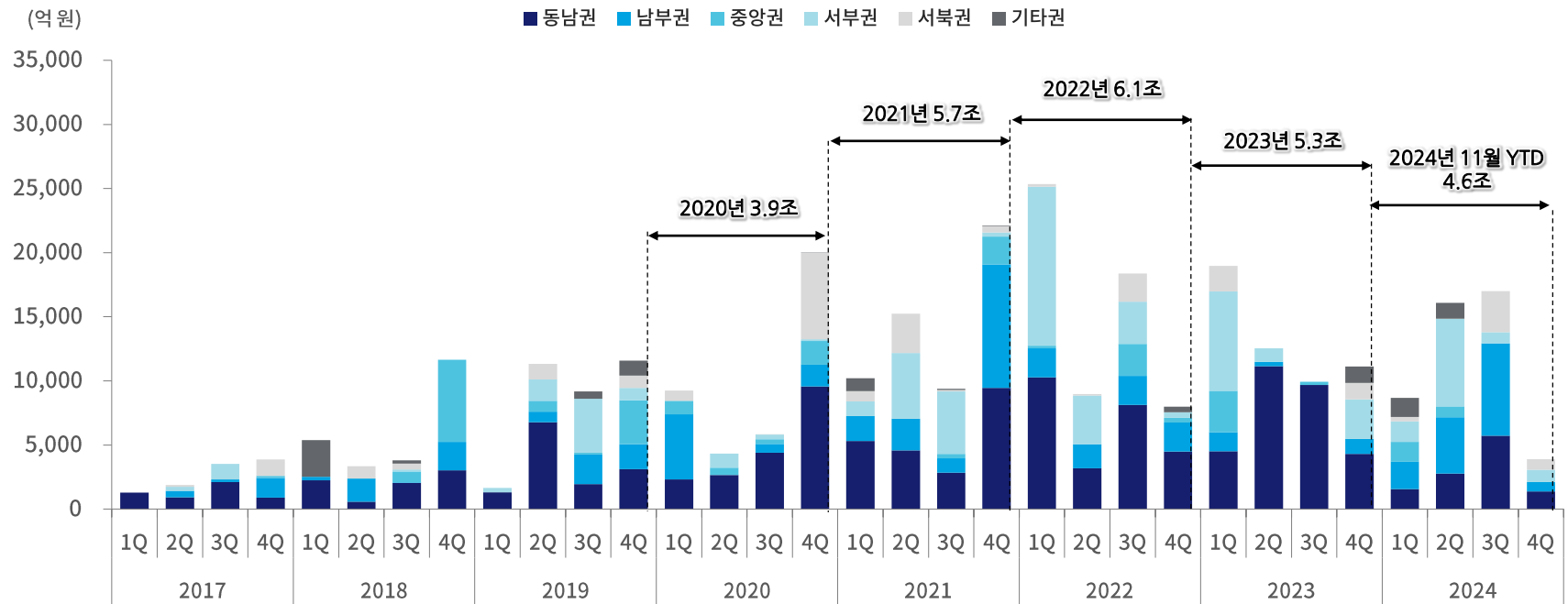
※ 2024년 3분기 기준 신축 물류센터: 2023.3Q ~ 2024.3Q 신규 공급 건

Source: Genstarmate Research Center

03 24년 11월 기준 약 4.6조 원 거래, 2023년 전체의 약 87%

- 동남권의 거래는 1.1조 원으로 급감하며 2018년 이후 가장 낮은 거래규모를 기록, 남부권은 2023년 대비 1.1조원 증가한 1.4조 원 기록
- 최근 신규 공급이 많았던 서부권의 거래규모 또한 4년 연속 1조 원을 넘어섰으며 서북권의 거래규모도 견조한 모습을 보임

■ 권역별 거래규모 추이 (2017~2024.11, 거래금액 기준)



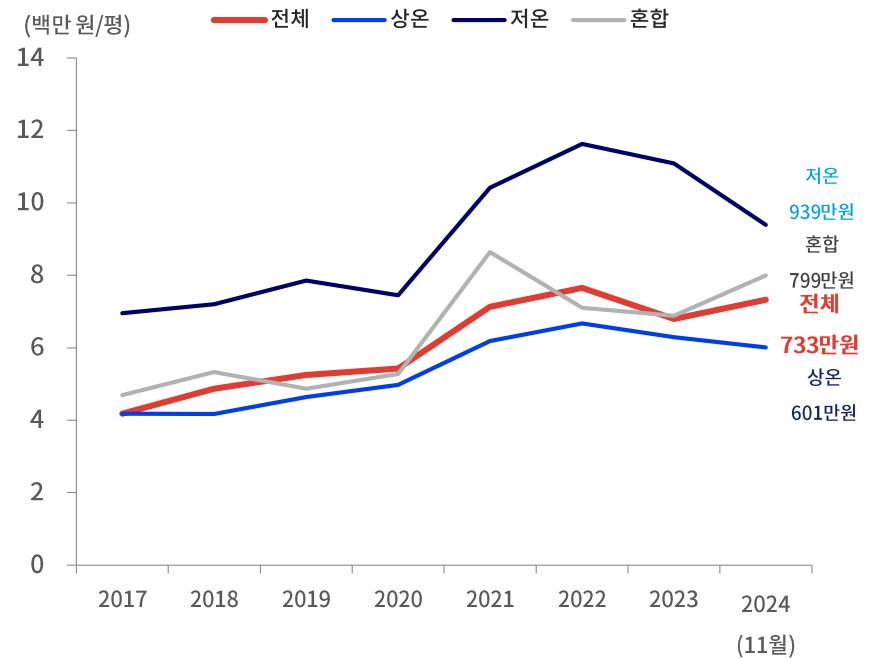
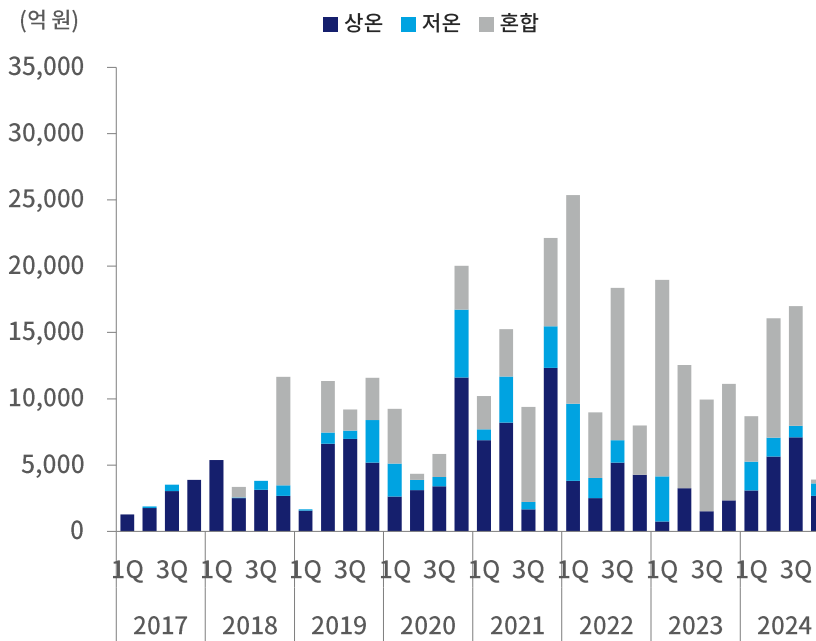
Source: Genstarmate Research Center

03

혼합 2.2조 원(전체 47.6%), 상온 1.8조 원, 저온 0.5조 원 기록

- 저온 물류센터의 거래규모는 2023년 대비 상승한 것으로 나타나나, 상당수가 시공사의 채무보증이행으로 인한 소유권 이전 또는 일반 법인의 자가사용 목적의 거래로 확인됨
- 평당 거래가격은 2024년 11월 현재 전체 평균 733만 원으로 2023년 대비 소폭 상승하였으나, 상온 및 저온 물류센터의 평당 거래가격은 2023년 대비 하락

■ 권역별 거래규모 추이 (2017~2024.11, 거래금액 기준)



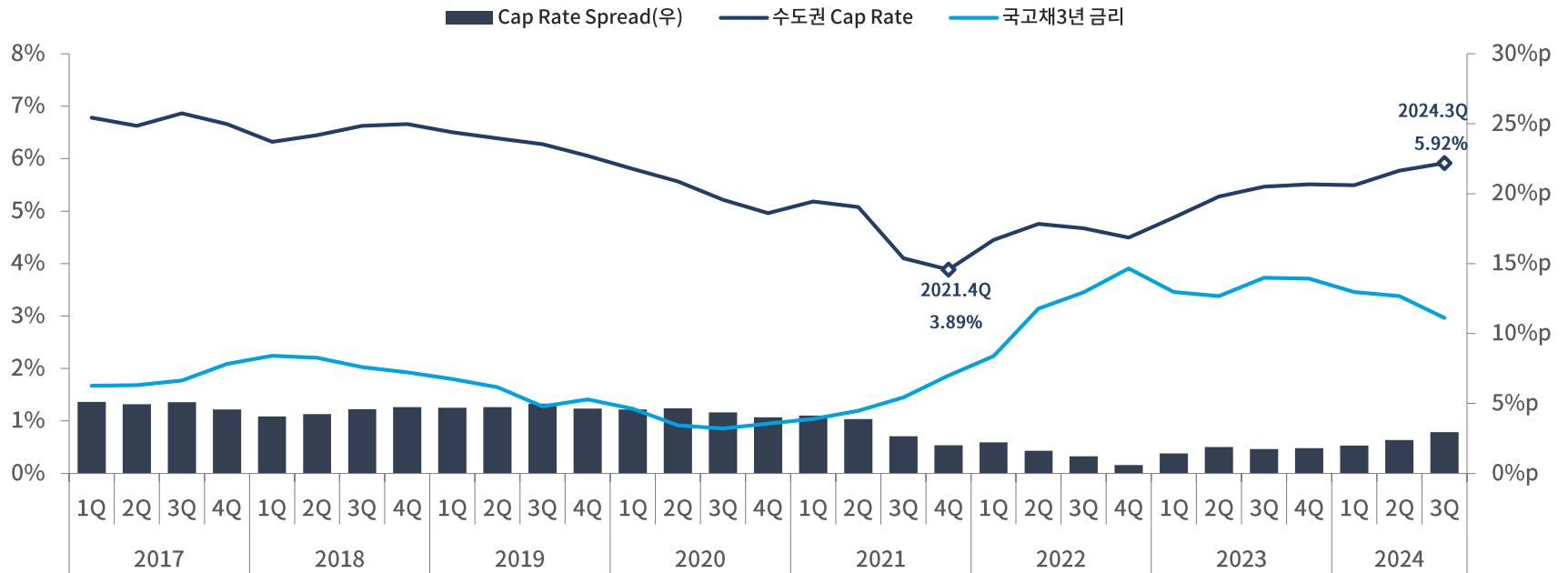
Source: Genstarmate Research Center

03

수도권 Cap.Rate는 5.9%, 금리 상승 여파로 지속 상승

- 2021년 4분기 가장 낮은 Cap.Rate 기록 후 지속적으로 상승
- 2024년 3분기 기준 국고채 3년물은 2.9%로 하락하는 모습을 보이며 Cap.Rate 스프레드는 2021년 3분기 수준인 2.9%p로 증가함

■ 권역별 거래규모 추이 (2017~2024.11, 거래금액 기준)



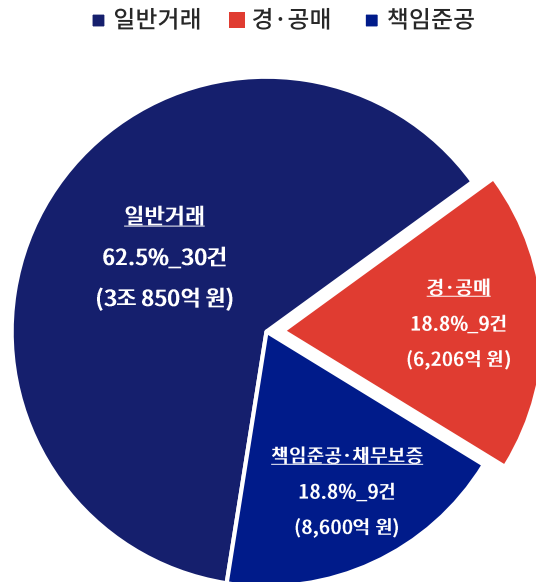
Source: Genstarmate Research Center

03

거래 중 경·공매 자산 소유권 취득 사례 다수

- 2024년 들어 임차사를 확보하지 못한 물류센터의 매각실패 사례가 다수 발생함. 전체 거래의 약 40%인 18건이 경·공매 또는 채무보증이행 등 부실채권으로 인한 소유권 이전으로 확인됨

■ 거래 유형별 비중 및 거래규모 및 경·공매 자산 소유권 취득 주요 사례(2024.11 YTD_비중 건 수 기준)



물류센터명	소재지	매수자	1차 최저입찰가 (억 원)	거래금액 (억 원)	1차 최저 입찰가 대비 거래금액 (%)
이천시 대월면 부필리 물류센터	이천시 대월면	페트라빌자산운용	2,046	1,320	64.5%
분당야탑 물류센터	성남시 야탑동	이지스자산운용	4,653	2,227	47.9%
백사면 도립리 물류센터	이천시 백사면	대한제분	985	600	60.9%
원진물류	이천시 마장면	태명실업	1,133	600	53.0%
남안성IC 물류센터	안성시 미양면	울림에셋	344	151	43.9%
롯데글로벌로지스 양주 물류센터	양주시 광적면	천경	267	150	56.2%
한미물류 남이천IC센터	이천시 모가면	마담에이츠	110	78	70.9%

Source: Genstarmate Research Center

03

거래 중 시공사 대위변제 사례 다수

- 채무보증이행 의무가 있는 시공사가 대출상환에 실패한 시행사를 대위하여 채무를 인수하며 소유권을 이전받은 사례도 다수 확인됨

■ 시공사 매입 주요 거래 사례

물류센터명	소재지	용도	거래시점	거래가격 (억 원)	거래면적 (평)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자	비고
HIVE 군량	경기 이천	혼합	2024.2Q	1,259	16,425	767	SPC군량물류 / DL	NPL (공매)
마스터개발 물류센터	경기 안성	혼합	2024.3Q	1,160	15,693	739	마스터개발 / 동문산업개발	-
별내 ONE 물류센터	경기 남양주	상온	2024.2Q	1,082	14,700	736	옴은생각 / 화성산업	-
원창동 394-35	인천 서구	저온	2024.2Q	985	8,704	1,131	디앤아이코퍼레이션 / 웨스트사이드로지스틱스	-
원창동 394-60	인천 서구	저온	2024.4Q	948	8,564	1,107	우성도시개발 / SGC E&C	-
원창동 394-59	인천 서구	저온	2024.1Q	834	8,386	995	에이치인천북항물류 / 웨스트사이드로지스틱스	-
원창동 394-12	인천 서구	저온	2024.1Q	753	8,195	919	에이치2인천북항물류 / 웨스트사이드로지스틱스	-
아미냉장	경기 용인	저온	2024.3Q	880	11,785	747	아미산업 / 성도이엔지	-
이황리 물류센터	경기 이천	상온	2024.3Q	693	13,366	519	한덕홀딩스 / 웰크론로지스틱스	-

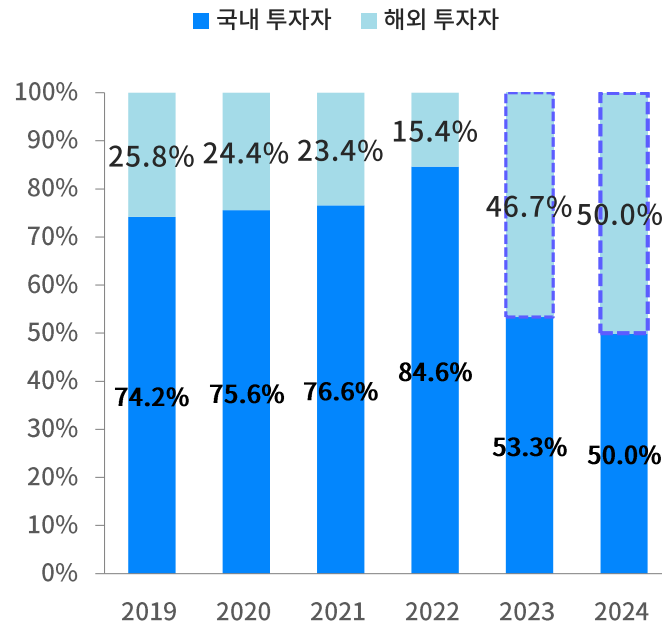
Source: Genstarmate Research Center

03

해외 투자자 물류센터 매입 확대

- 최근 2년간 물류센터에 대한 국내 투자자의 선호도가 낮아진 반면 해외 투자자의 적극적인 투자가 이어지고 있음
- 리스크를 최소화 하기 위해 안정적인 임차사가 확보되고 상온 비중이 높은 자산을 선별적으로 매입하는 모습을 보임

■ 투자자별 매입 비중 추이 (2019 ~ 2024, 건 수 기준)



■ 해외 투자자 매입 주요 사례

물류센터명	소재지	용도	상·저온 비율	거래시점	평당 거래가격(만 원)	매수자	주요 투자자
청라 로지스틱스센터	인천 서구	혼합	83:17	2023.1Q	506	브룩필드 자산운용	브룩필드
대덕 물류센터 A·B동	경기 안성	상온	100:0	2024.2·3Q	526	라살자산운용	라살중동 국부펀드
부천 내동 복합 물류센터	경기 부천	혼합	76:24	2024.3Q	1,220	그래비티 자산운용	GIC
로지스허브 여주	경기 여주	혼합	85:15	2023.2Q	591	페블스톤 자산운용	AEW
CBRE GI 서이천	경기 이천	혼합	85:15	2023.2Q	612	메이플트리 로그미양	메이플트리
로지폴리스 포천	경기 포천	혼합	63:37	2023.4Q	893	YNP자산운용	KKR

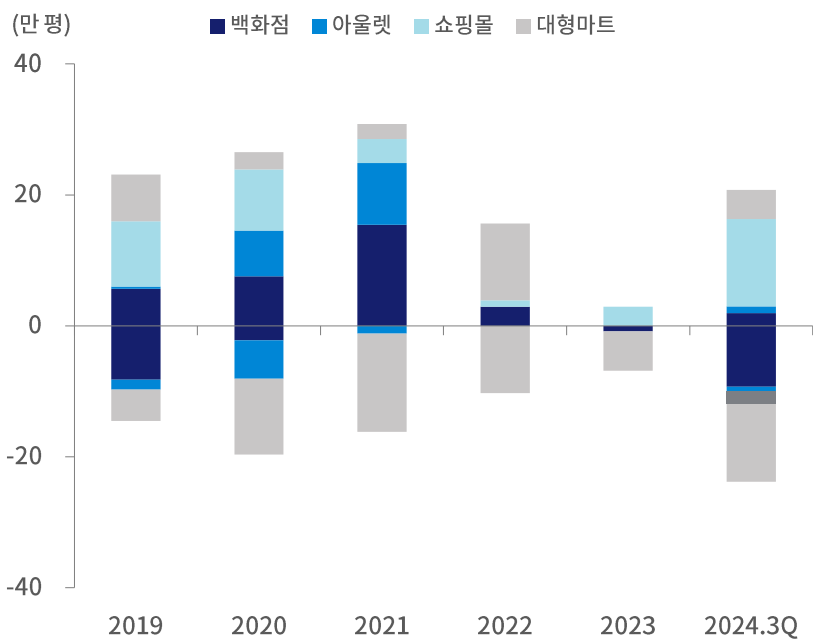
Source: Genstarmate Research Center

IV. 리테일 및 호텔 시장 리뷰

2024년 신규 공급의 경우 다수가 리뉴얼 재오픈 사례

- 오프라인 업체들의 실적 부진으로 제한적 신규 출점
- 순수 신규공급 보다는 리뉴얼 오픈이 다수

■ 업태별 공급 및 폐점 추이 (2019 ~ 2024.3Q, 면적 기준)



■ 점포 리뉴얼 사례

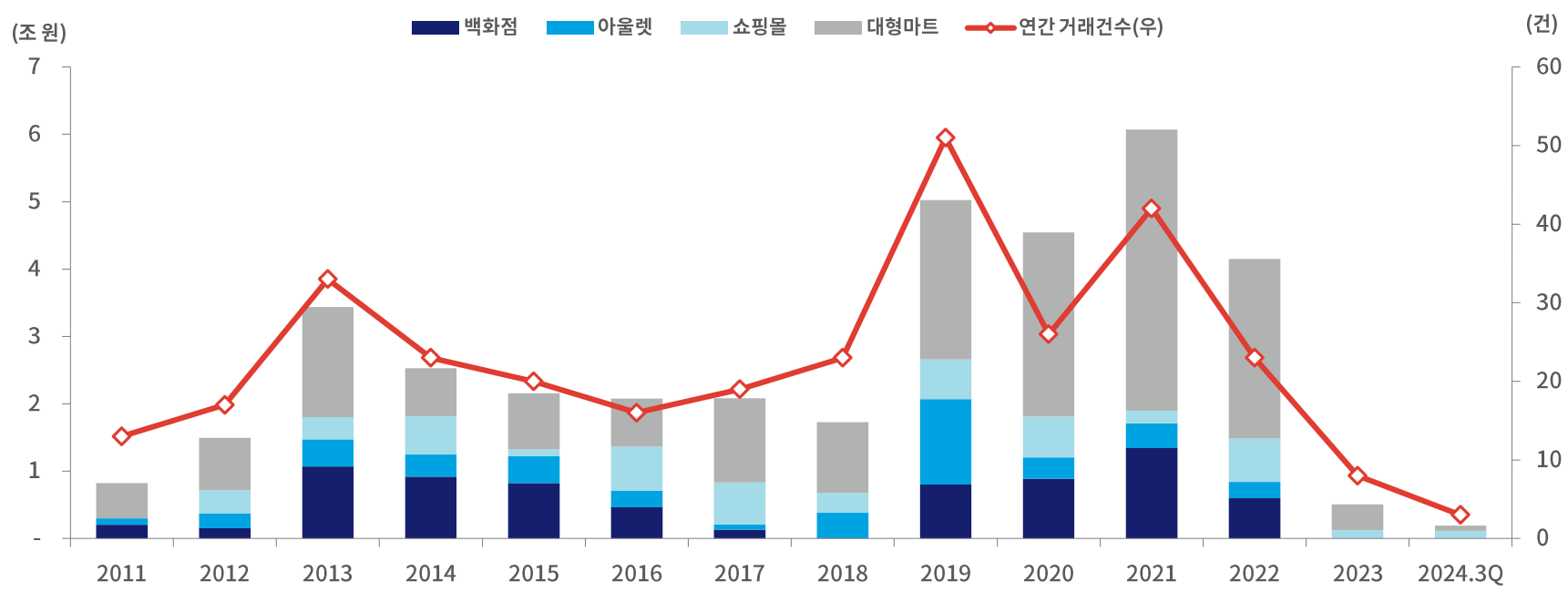
기존 명칭	리뉴얼 후 명칭	소유주	업태	주소지	개점 시기
이마트 킨텍스점	더타운몰 킨텍스점	이마트	쇼핑몰	시흥시	2023.3Q
롯데몰/롯데백화점 수원점	타임빌라스 수원점	롯데쇼핑	쇼핑몰	수원시	2024.2Q
현대백화점 부산점	커넥트현대 부산점	현대백화점	백화점	부산 동구	2024.3Q
이마트 죽전점	스타필드마켓 죽전점	이마트	대형마트	용인시	2024.3Q
롯데퍼트인 동대문점	던던 동대문점	롯데 자산개발	쇼핑몰	서울중구	2024.3Q

Source: Genstarmate Research Center

2023년 이후 거래량 급감

• 2024년 3분기 까지 대형 판매시설의 연간 누적 거래규모는 2천억 원으로, 2021년 이후 지속적으로 하락하는 모습을 보이고 있음

리테일 업태별 거래규모 추이 (2011 ~ 2024.3Q, 거래금액 기준)



Source: Genstarmate Research Center

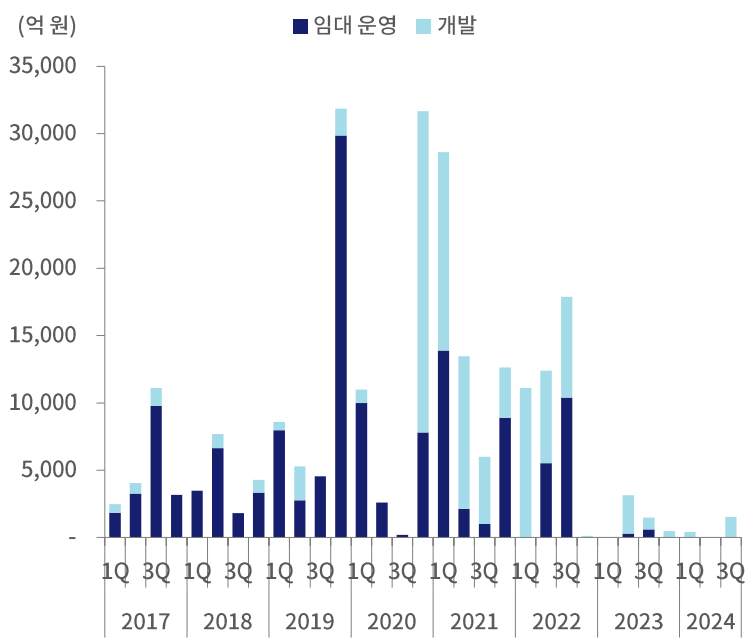
04

용도변경 목적 거래 소진, 운영 목적 거래 희박

- 2021년 부터 개발을 목적으로 하는 대형 판매시설이 증가하였으나 매물 소진
- 2024년 거래 또한 운영 목적 매입이 아닌 개발 또는 타 용도로 리모델링 목적의 거래만 이루어짐

■ 매수 목적별 거래규모 추이 (2017.1Q ~ 2024.3Q)

■ 주요 거래사례



리테일명	소재지	거래시점	거래가격 (억 원)	매수자	매수목적
롯데마트 송파점 & 문정프라자	서울 송파	2023.2Q	2,850	(주)동훈	개발
롯데마트 아산터미널점	충남 아산	2023.2Q	286	(주)엠지엘	임대 운영
홈플러스 내당점	대구 서구	2023.3Q	630	(주)혜우	개발
롯데마트 포항점	경북 포항	2023.3Q	240	(주)청우디앤씨	개발
홈플러스 광주계림점	광주 동구	2023.4Q	473	(주)정원주택개발	개발
홈플러스스페셜 순천풍덕점	전남 순천	2024.1Q	400	더퍼스트 인텐션(주)	개발
엔터식스 파크에비뉴 한양대점	서울 성동	2024.3Q	1,121	지알이 서울숲더샵PFV	리모델링
홈플러스 부천소사점	경기 부천	2024.3Q	415	퍼스트씨엔디 (주)	개발

Source: Genstarmate Research Center

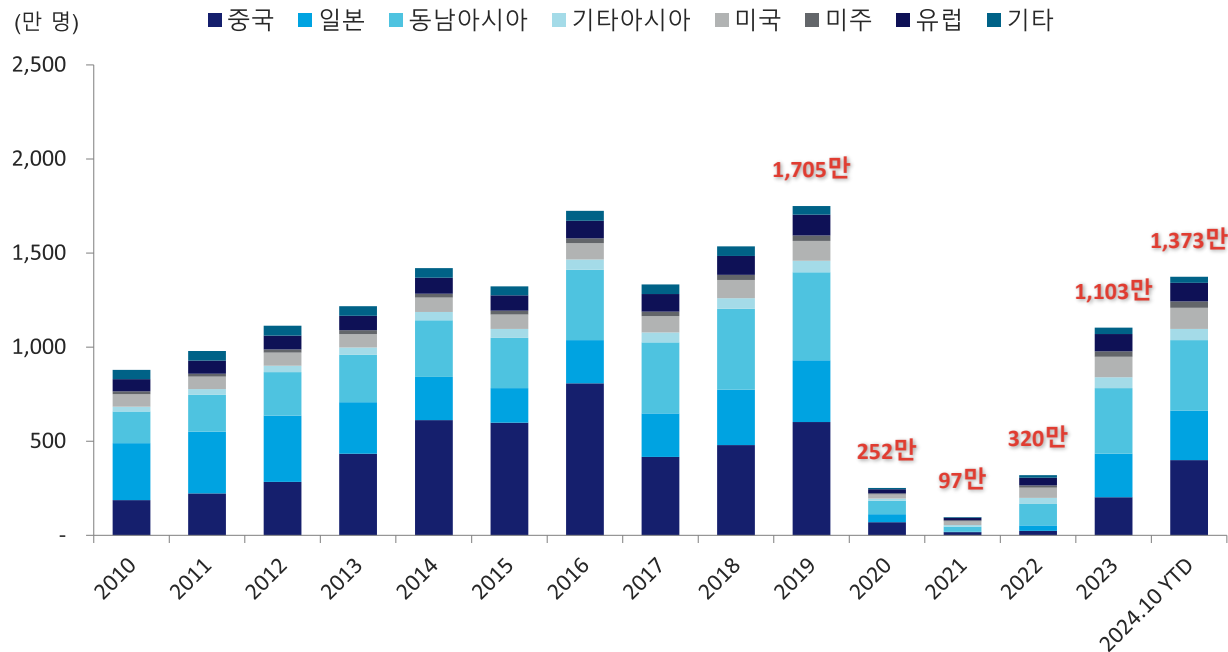
GenstarMate

04

중국 제외 외국인 관광객 입국자 수 급증

- 2024년 10월까지 연간 누적 외국인 입국자 수는 1,373만 명으로, 2023년 전체 외국인 입국자 수의 1,103만 명 상회
- 일본, 동남아시아 유입 관광객이 다수, 미국 및 미주관광객 또한 코로나 이전 대비 증가 추세

■ 국적별 외국인 관광객 입국자 수 추이(2010 ~ 2024.10)



국적	2016년 (THAAD 전)	2024년 (10월 YTD)	2016년비
중국	46.8%	29.1%	▼17.7%p
일본	13.3%	19.2%	▲5.8%p
동남아시아	21.7%	27.2%	▲5.5%p
기타아시아	3.2%	4.4%	▲1.2%p
미국	5.0%	8.1%	▲3.1%p
기타미주	1.4%	2.5%	▲1.0%p
유럽	5.5%	7.2%	▲1.7%p
기타	3.0%	2.4%	▼0.7%p

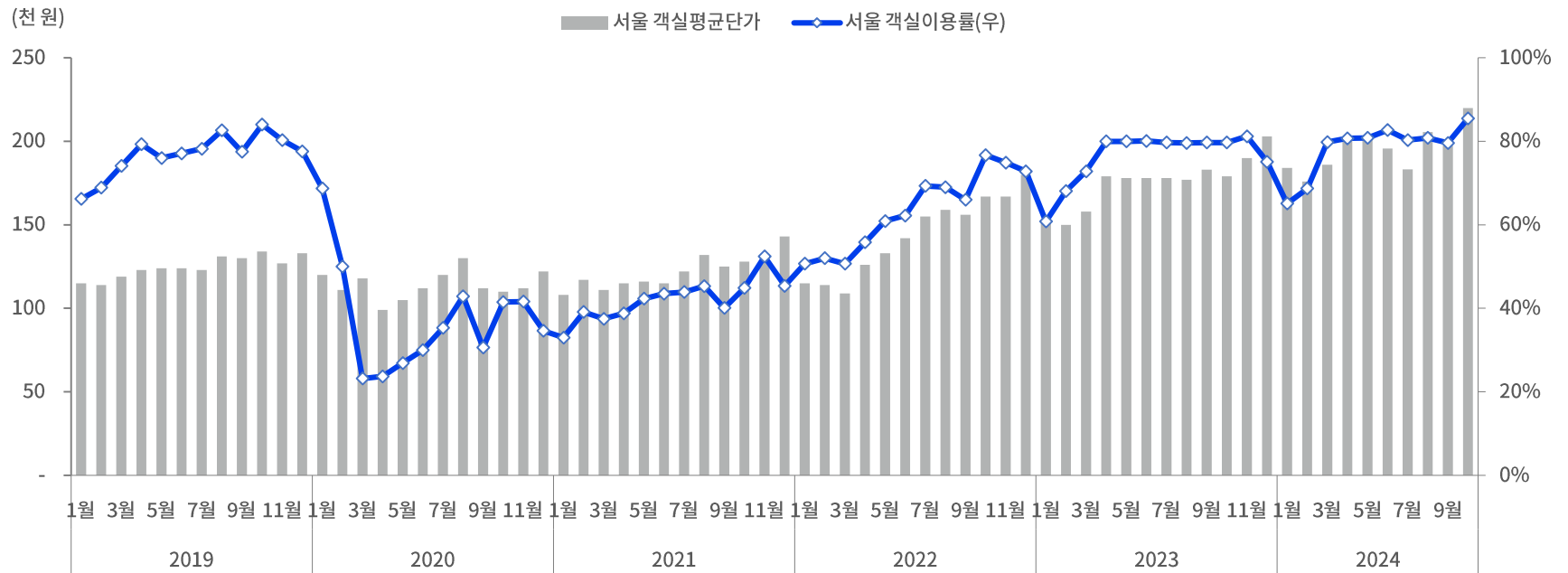
Source: 통계청, 한국관광공사

04

OCC 완전 회복, ADR 증가

- 2024년 10월 현재 서울 호텔의 평균 객실 점유율(Occ.)은 85.5%로 최근 6년간 가장 높은 점유율을 기록함
객실 평균 단가(ADR)는 220천 원으로 ADR 또한 지속적으로 상승하는 추세

■ 서울 호텔 객실 점유율 및 객실 단가 추이 (2019 ~ 2024.09)



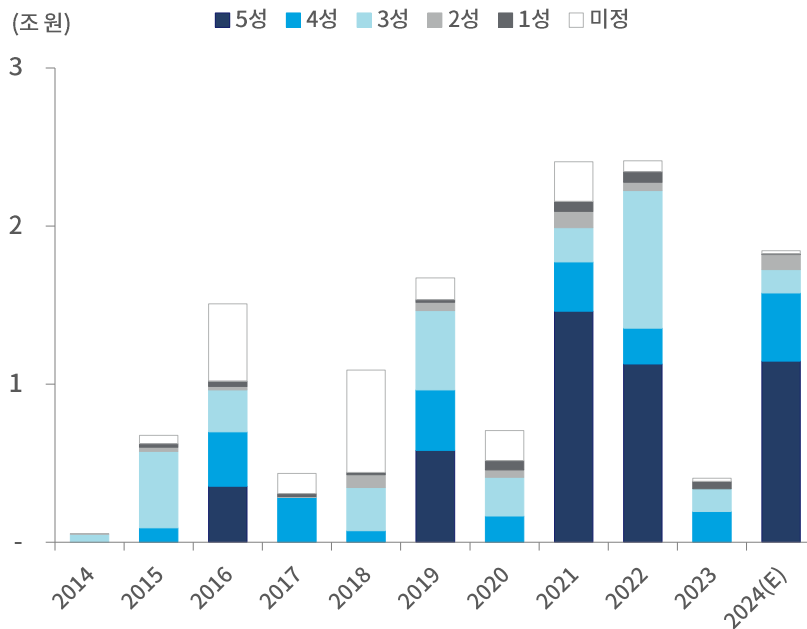
Source: 한국호텔업협회, 스타일로프트

04

호텔 운영 지표 개선으로 거래 증가

- 2023년 대형 호텔 거래의 부진으로 거래규모는 0.4조 원으로 크게 위축되었으나 2024년 들어 5성급 호텔의 대형 거래가 연이어 이루어지며 거래 규모 1.8조 원 기록

서울 등급별 거래규모 추이 (2019 ~ 2024.09)



서울 호텔 주요 거래 사례

호텔명	성급	객실 수	거래시점	거래 가격 (억 원)	객실당 가격 (억 원)	매수자
티마크그랜드호텔 명동	4성	576	2024.1Q	2,282	4.0	그래비티자산운용
신라스테이 광화문	3성	339	2024.1Q	1,463	4.3	신한리츠운용
그랜드 하얏트 서울	5성	615	2024.2Q	7,300	11.9	서울미라마
콘래드 서울	5성	434	2024.3Q	4,150	9.6	ARA코리아
L7 바이 롯데 강남	4성	333	2024.3Q	2,042	6.1	롯데AMC

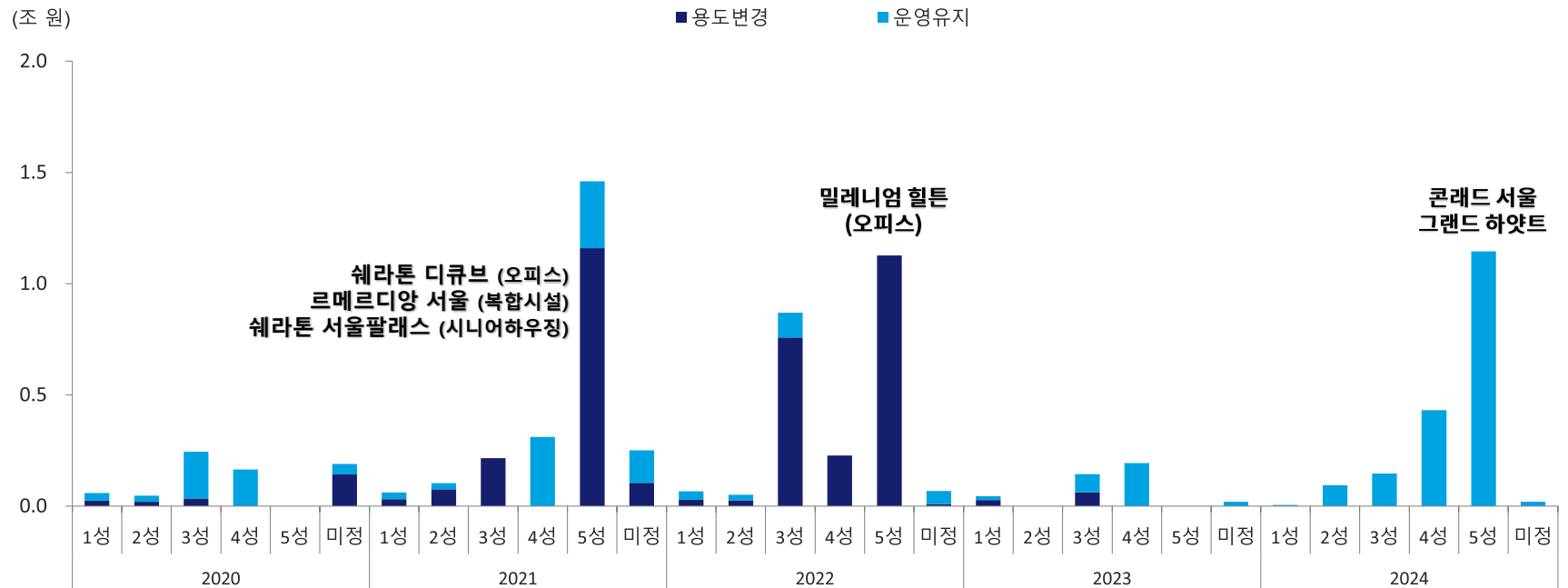
Source: Genstarmate Research Center

04

호텔 운영 목적 거래 급증

- 2022년까지 다른 용도로 재건축 또는 용도변경 목적의 거래가 대부분이었으나 2024년에는 운영 유지 목적의 거래가 재개되는 양상

서울 호텔 매수 목적별 거래규모 추이 (2019 ~ 2024.09)



Source: Genstarmate Research Center

감사합니다.

Contact

김규진 센터장

rita.kim@genstarmate.com

박인구 차장

inkoo.park@genstarmate.com

정유선 과장

ys.jeong@genstarmate.com

배지윤 대리

jy.bae@genstarmate.com

장문경 주임

moonkj98@genstarmate.com