



2025년 상반기 투자자 서베이 보고서

2025. 2

젠스타메이트 2025년 상반기 투자자 서베이 보고서

본 서베이 보고서는 2025년 1월 중순부터 약 10일간 투자자 및 운용사 관련 부서 담당자들에게 제공된 설문을 바탕으로 70여 명의 응답을 받아 작성되었습니다.

해당 보고서는 각 부동산 투자시장 참여자의 다양한 의견을 종합하여 향후 투자에 도움을 드리고자 작성된 보고서로 개별 응답자들의 주관적인 견해를 포함하고 있음을 말씀드립니다. 본 보고서를 통해 부동산 투자시장 전반의 흐름을 되돌아보고, 향후 전략 고민에 유익한 내용이 되기를 바랍니다.

설문에 응해주신 투자자 여러분께 깊은 감사를 드리며 2025년 동안 모두 좋은 성과를 거두시기를 기원하겠습니다.

감사합니다.

2025.2

젠스타메이트 부동산연구소

국내 투자 전망

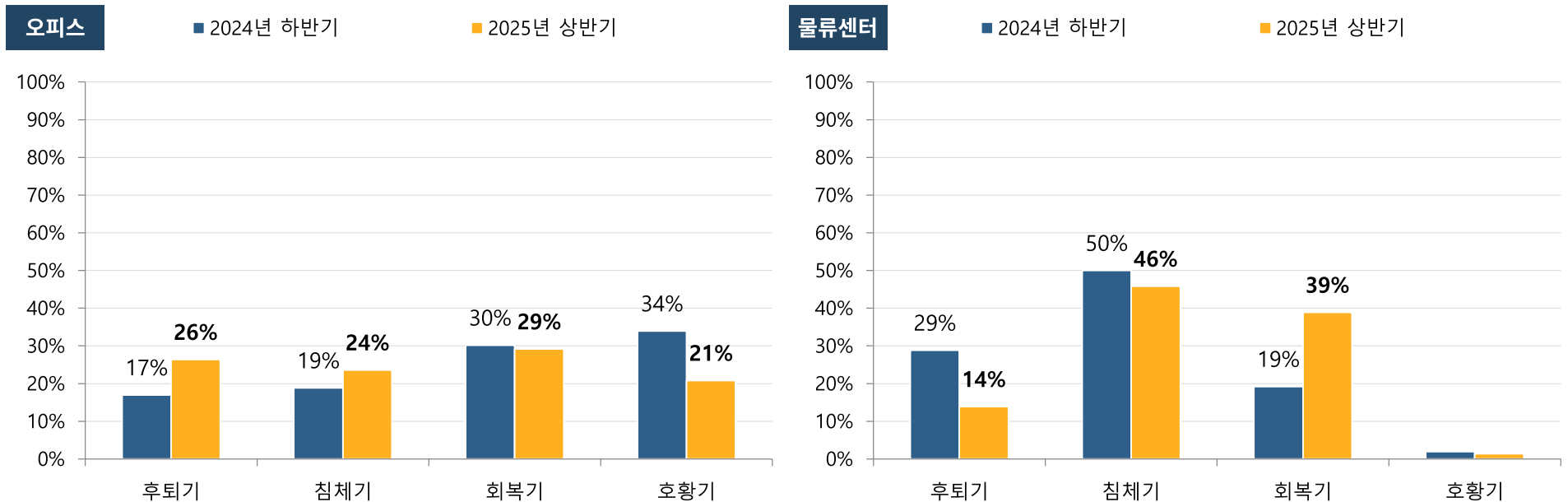
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스는 후퇴기/침체기 전망 증가(50%), 물류센터는 회복기 전망(39%)

- 오피스 섹터에 대한 후퇴기/침체기 예측은 '24년 하반기 대비 9%p, 5%p 증가한 26%, 24%를 기록한 가운데 모든 순환 주기에 비교적 균일한 비율로 응답함
- 물류센터는 회복기에 대한 전망이 '24년 하반기 대비 20%p 증가한 39%로 추세 전환에 대한 기대감 상승

Q. 섹터별 순환 주기



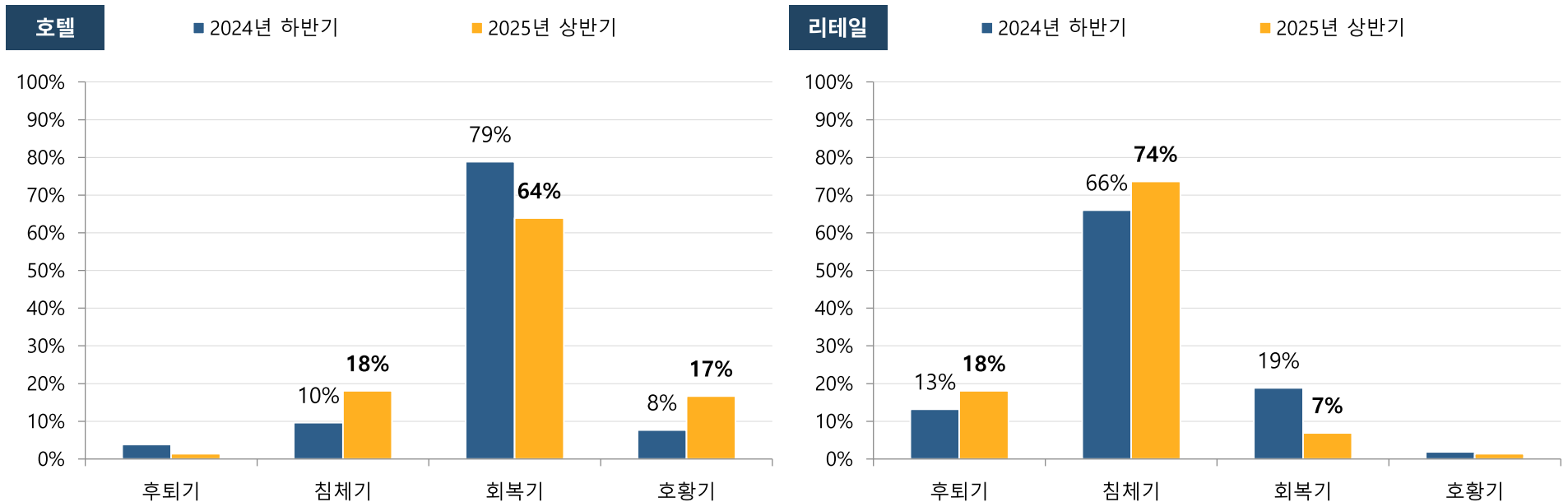
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

호텔은 회복기/호황기 전망 지배적(81%), 리테일은 후퇴기/침체기 전망 강화(92%)

- 외래관광객 수가 회복되며 호텔의 회복기/호황기 전망이 각각 64%, 17%로 나타나 운영 목적의 호텔 투자에 관심
- 리테일의 회복기 전망은 '24년 하반기 대비 12% 감소한 7%, 후퇴기/침체기 전망은 각각 19%, 73%로 나타나 리테일 약세가 장기화되는 중

Q. 섹터별 순환 주기



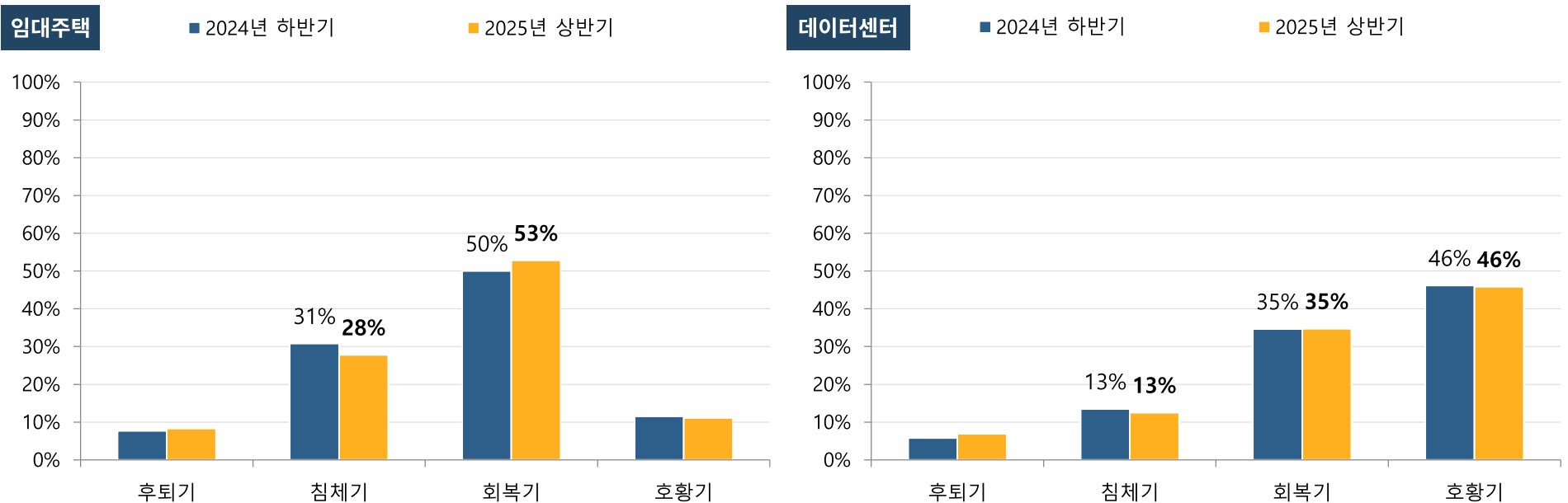
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

임대주택은 회복기 전망(53%), 데이터센터는 회복기/호황기 전망 지속(81%)

- 임대주택은 회복기 전망이 53%로 과반을 기록하였고 침체기 전망은 '24년 하반기 대비 소폭(3%p) 감소
- 데이터센터 섹터는 응답자의 81%가 회복기/호황기를 전망, 투자 관심이 계속되고 있음을 시사

Q. 섹터별 순환 주기



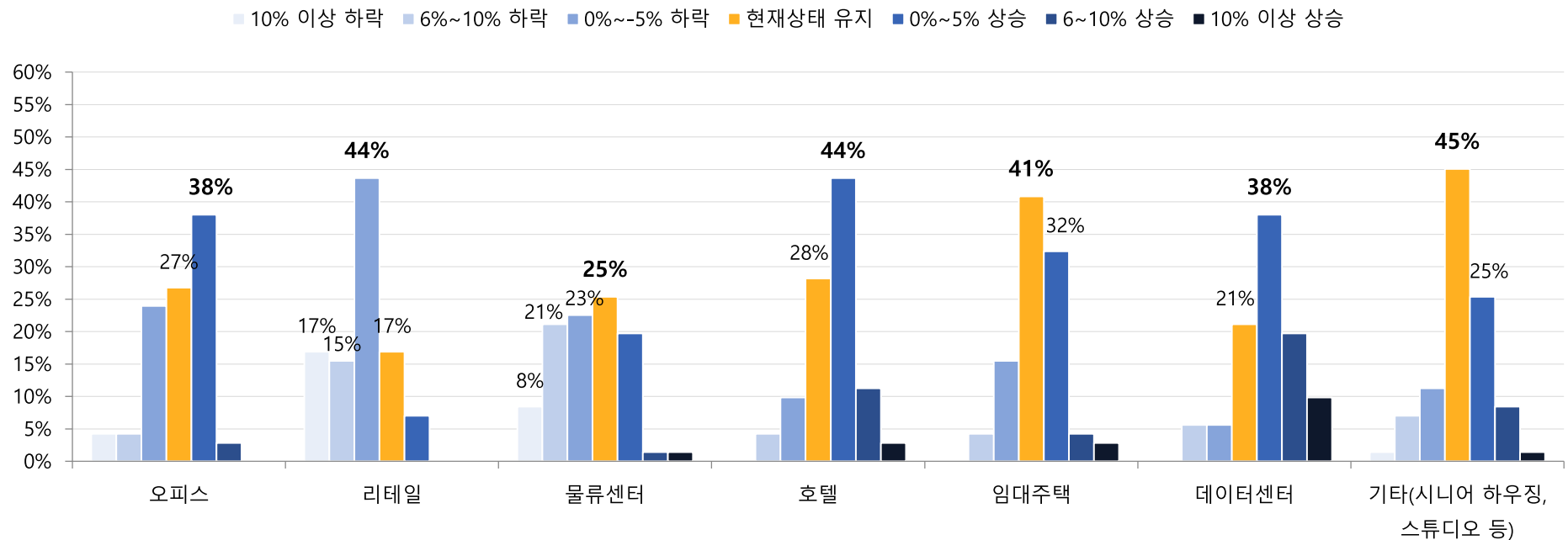
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스·호텔은 5% 이내 가격 상승 전망, 물류센터는 가격 하락 전망 우세

- 오피스의 경우 38%의 응답자가 5% 이내 가격 상승을 예상하며 '25년 매매시장에 꾸준한 거래가 계속될 것을 시사
- 물류센터의 경우 과반인 52%의 응답자가 가격 하락을 전망하여 PF부실과 그에 따른 경·공매 증가의 여파가 지속될 것으로 전망
- 호텔(44%)과 데이터센터(39%)는 다수의 응답자가 5% 이내 가격 상승을 예측

Q. 2025년 상반기 섹터별 매입 / 매각 가격 전망



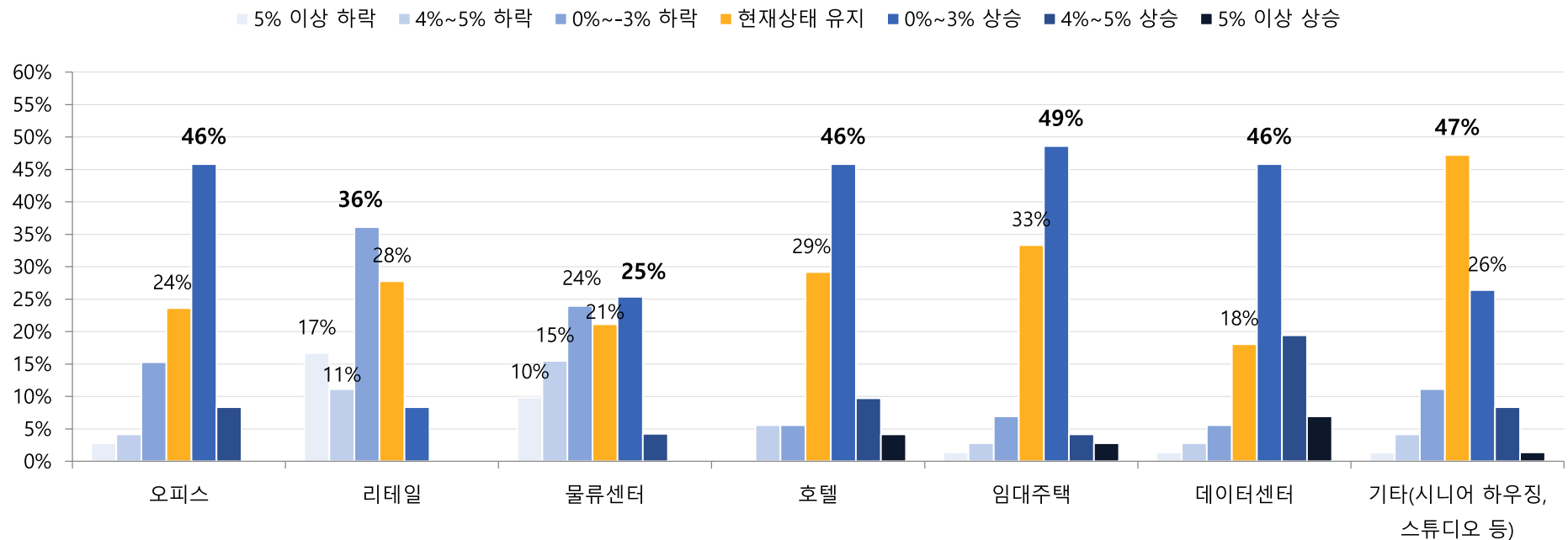
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스/호텔/데이터센터/임대주택은 3% 수준의 임대료 상승 전망

- 오피스 섹터는 '24년 상반기 50%, 하반기 47%에 이어 '25년 상반기에도 절반에 가까운 46%의 응답자가 임대료가 3% 까지 상승할 것이라고 전망
- 물류센터의 경우 '24년 하반기 대비 4%p 증가한 25%의 응답자가 3% 수준의 임대료 상승을 전망하였으나, 절반에 가까운 49%가 임대료 하락을 예상
- 호텔/데이터센터/임대주택의 경우 각각 49%, 46%, 46%의 응답자가 3% 수준의 임대료 상승을 전망
- 리테일은 36%의 응답자가 3%의 수준, 28%의 응답자가 그 이상의 임대료 하락을 예측

Q. 2025년 상반기 섹터별 실질 임대료 전망



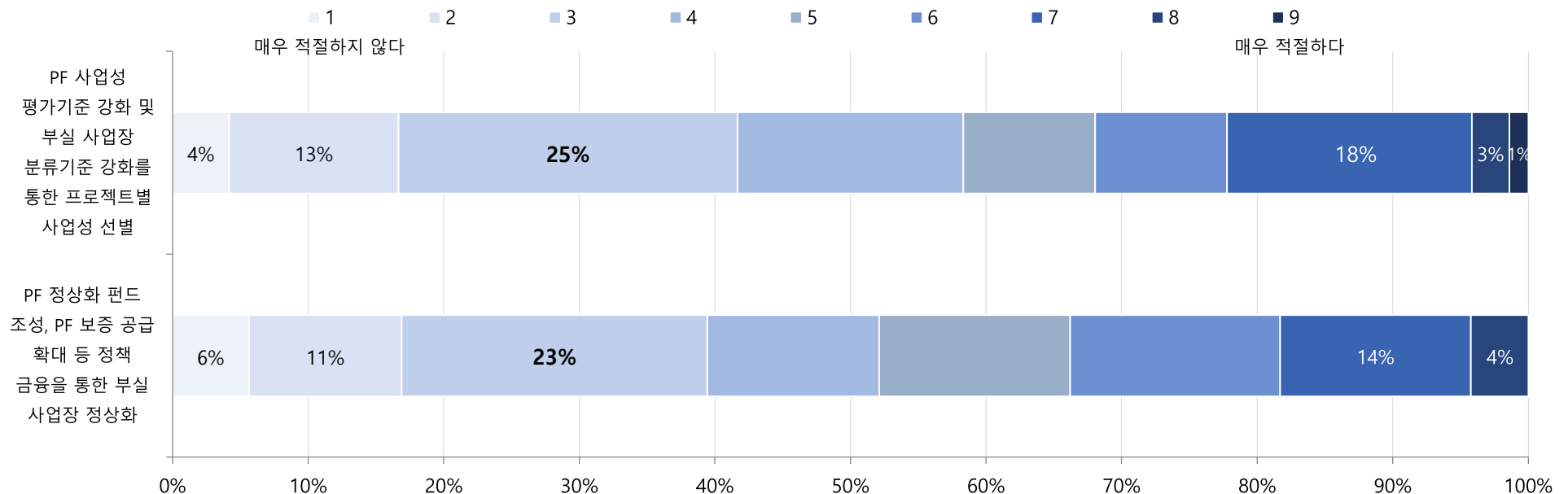
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

부동산 PF 부실에 대한 대응에는 대체로 부정적인 평가

- PF 프로젝트 선별을 위한 사업장 분류기준 강화 정책은 42%의 응답자가 1~3번 척도(부적절)에 응답, 22%의 응답자가 7~9번 척도(적절)에 응답
- 정책 금융에 대한 평가는 39%의 응답자가 1~3번 척도(부적절)에 응답, 18%의 응답자가 7~9번 척도(적절)에 응답하며 정책적인 대응에도 불구하고 부동산 PF 정상화에 대한 신뢰가 부족한 상황

Q. 부동산 PF 부실 정책 대응에 대한 평가



※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

중·단기적인 회복세 전망, 물류/호텔/주택 등 주목

Q. 현 부동산 시장의 흐름에 대한 의견

- 📍 침체된 부동산시장이 지속되고 있으며 금리인하에 대한 기대감에도 불구하고 2025년 상반기까지는 어려운 시장흐름이 계속될 것으로 예상되며, 최근 자금조달에 대한 투자자들의 심리적인 의사결정이 매우 신중한 상황임
- 📍 정부정책으로 경·공매 제한, 토지가격 하락세가 멈추었기 때문에 상업용 부동산 시장이 여전히 침체기에 있고, 물류/호텔 등 투자자들이 주목하는 시장에서 자산가격이 저렴한 자산만 간헐적으로 거래가 될 것으로 전망
- 📍 부동산 개발은 위축되어 신규 공급은 감소되고 상대적으로 컨디션이 좋은 실물 부동산으로 수요가 집중될것으로 예상
- 📍 자산별로 상이하나 중기적으로는 금리 인하 등에 따라 회복기를 보일 것으로 예상하며, 특히 물류센터는 중기적으로는 좋아질 것으로 판단됨. 다만 부실 규모가 커 단기적으로는 시장의 불확실성은 커질 가능성 높다 판단
- 📍 연장관리 중인 PF 부실 우려. 2025년 하반기 이후 점진적 시장 회복 기대
- 📍 신규 섹터에 대한 수요가 높은 것으로 파악되고, 당분간 해외투자자가 주도할 것으로 보임
- 📍 수요 펀더멘탈은 큰 변화가 없으나 향후 오피스 공급 증가에 주의해야 할 것으로 보이며, 호텔은 팬데믹 후 빠른 회복된 반면 객실 공급이 수요를 충족하지 못해 객실 단가가 추가 상승 가능성이 있음. 큰 틀에서는 24년의 기조가 25년에도 이어지겠으며, 해외 GP들의 호텔과 임대주택 관심 지속 예상

※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

I . 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스 공급, 특히 CBD 공급 과잉에 대한 우려 표시

Q. 현 부동산 시장의 흐름에 대한 의견

- 🧑 CBD 오피스를 중심으로 공급증가, 가격 등 우려가 있음. 주택시장 회복에는 시간이 더 걸릴 것으로 보임. 침체기에서 회복기로 진입하고 있는 단계로 판단되는 한편 부동산 PF 부실 정상화 정책 유효성에 따른 불확실성은 지속
- 🧑 주거 선호, CBD 오피스 개발 과열, 물류는 선별적 투자, 데이터센터 슬슬 공급 과잉 시작, 시공사 수주 물량 감소로 PF 감소
- 🧑 경기 침체에 따른 버블 해소, 초과 공급 물량 소진 과정 등으로 주택, 물류센터 등은 전반적인 하향 추세이나, 오피스는 가격 부담 증가로 횡보, 데이터센터 등 일부 섹터는 호황 지속 전망
- 🧑 다량의 매물 및 향후 오피스 공급 증가 전망으로 선별적 투자 필요성 존재

※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

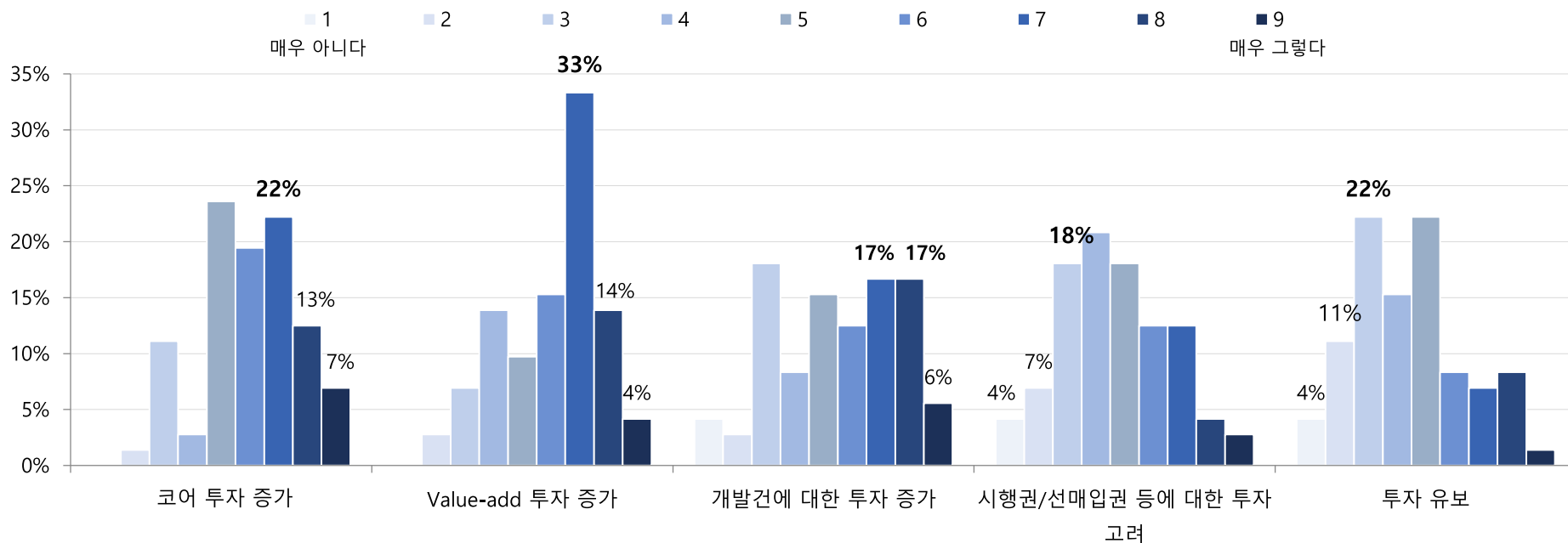
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

II. 국내 투자 전략

VA 투자, 개발건 투자에 대한 선호도 증가, 투자 유보 응답 감소

- Value-add 투자는 7~9 척도에 응답한 비율이 51%로 가장 선호되는 투자 전략으로 나타났고, 이 선호도는 '24년 하반기 대비 19%p 증가한 수치
- '24년 하반기 선호 응답이 6%에 불과했던 개발건 투자는 선호 응답이 39%로 증가하며 주요한 투자 전략으로 다시 자리매김함
- 투자 유보는 1~3 척도에 응답한 비율이 '24년 상반기 대비 30%p 증가한 37%로 투자 심리가 상당히 회복 되었음을 시사

Q. 금리 변동으로 인한 부동산 투자 전략 변화



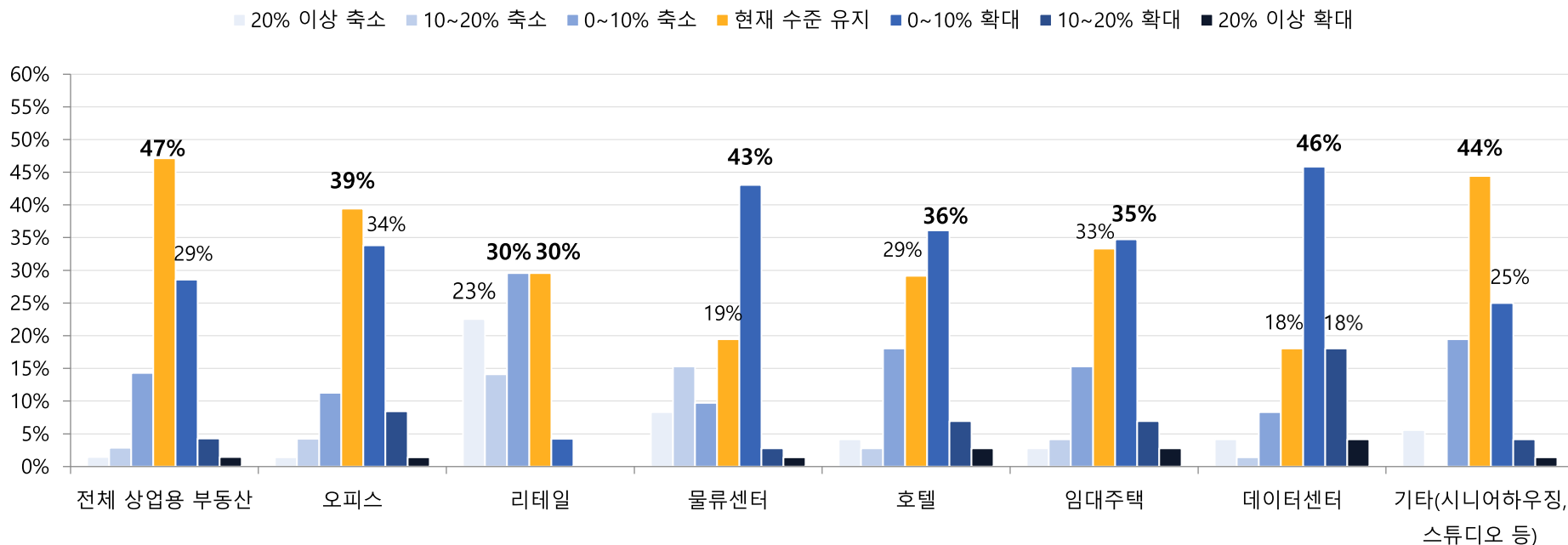
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

전체 상업용 부동산 투자 확대 기류, 특히 물류센터 투자 확대 응답 증가

- 전체 상업용 부동산에 대해 47%의 응답자가 투자 유지를 응답하였고, '24년 하반기 대비 15%p 증가한 29%의 응답자가 10% 수준의 투자 확대 응답
- 물류센터의 경우 '24년 하반기 대비 28%p 증가한 43%의 응답자가 10% 수준의 투자 확대를 응답하여 급격한 투자 심리 회복이 나타남
- 오피스/호텔/임대주택/데이터센터/기타 섹터는 전기 조사에 연속하여 투자 확대 답변이 우세

Q. 2025년 상반기 투자 계획



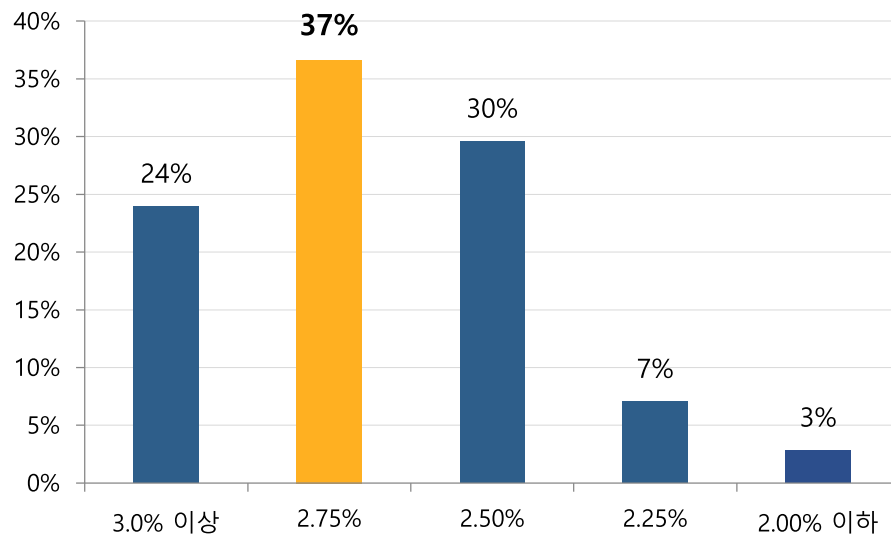
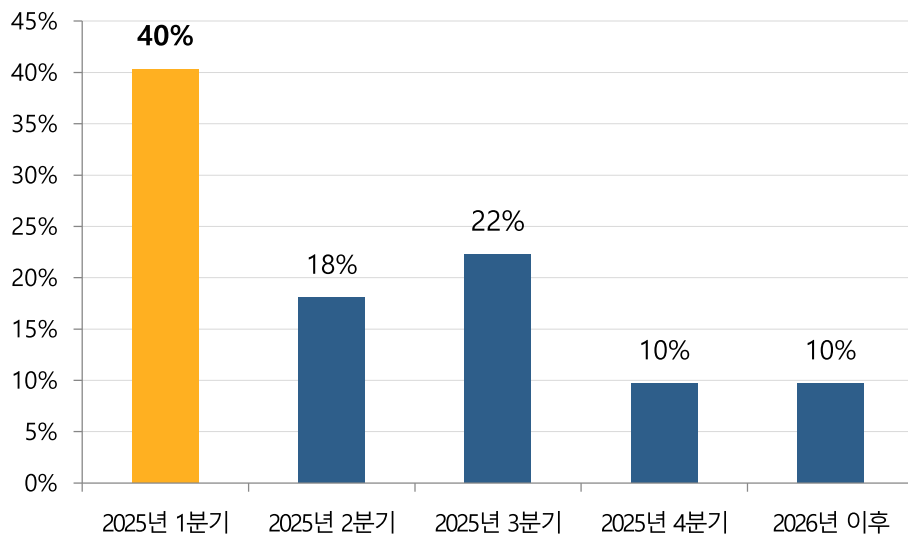
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

40%의 응답자가 투자 재개 응답, '25년 상반기 기준 금리는 2.75% 예상

- 응답자의 40%가 '25년 1분기를 투자 재개 시점으로 응답하며 즉시적인 투자 재개 의지가 반영됨
- '25년 상반기 기준금리는 3.00%에서 0.25%p 하락한 2.75%로 응답한 비율이 37%로 나타나 금리 인하 기조가 지속될 것으로 예상

Q. 향후 투자 재개 시점 및 2025년 상반기 기준금리 예측



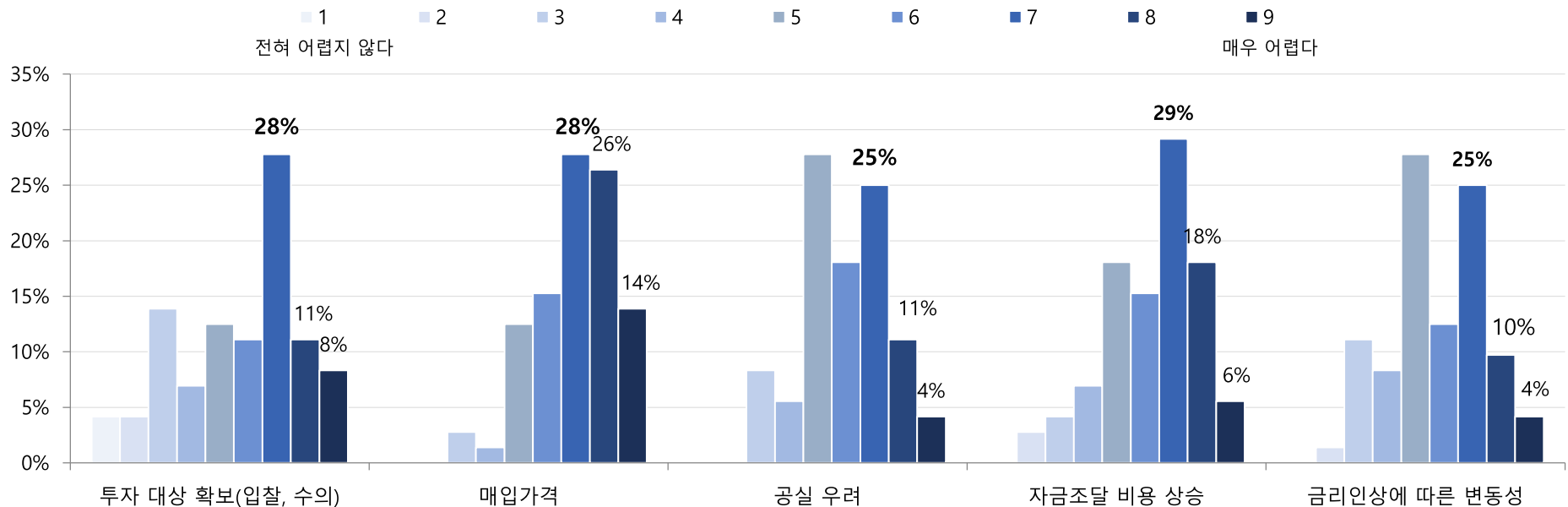
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

매입 가격이 투자 시 가장 높은 장애물

- ‘매입 가격’으로 인한 어려움에 응답한 비율은 68%로 매수자 입장에서 자산 가격이 비교적 높게 형성되어 있음을 시사
- ‘자금조달 비용 상승’, ‘금리인상에 따른 변동성’으로 인한 어려움을 묻는 질문에 각각 53%(21%p ↓), 39%(23%p ↓)가 어렵다고 응답하여 금리인하로 금융비용과 관련된 인한 투자 조건은 다소 개선된 것으로 나타남

Q. 투자 시 가장 어려움을 겪는 부분



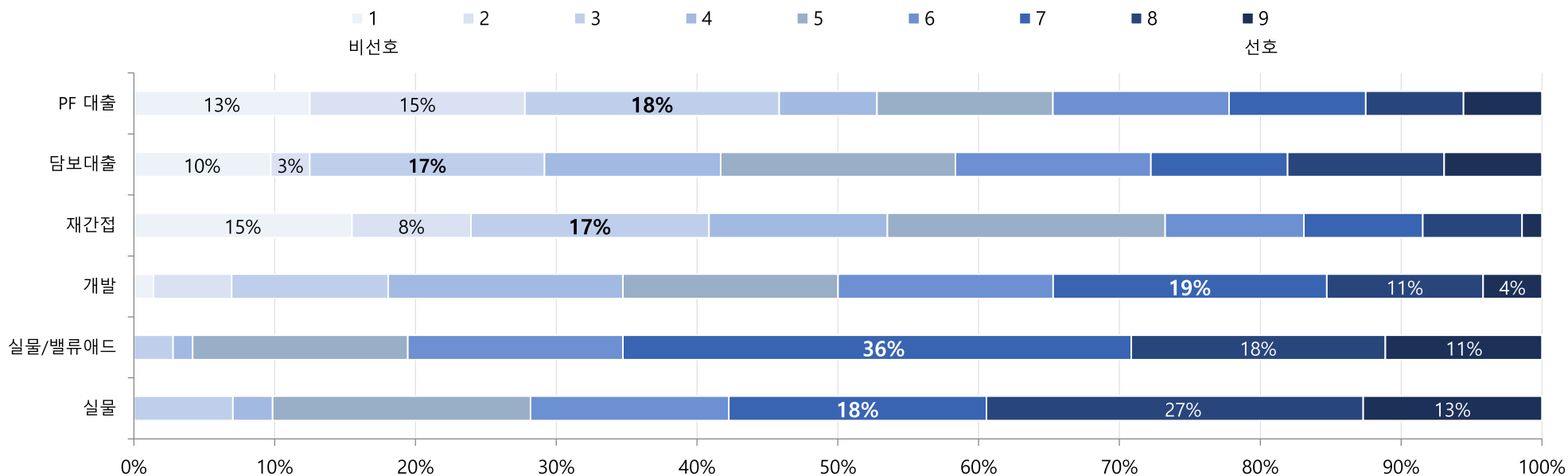
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

밸류애드, 실물, 개발 순으로 선호하며 담보대출, PF 대출 선호도 감소

- 밸류애드 투자를 선호하는 응답비율은 '24년 하반기 대비 15%p 증가한 65%로 나타나 가장 선호하는 투자 전략으로 나타남
- 개발 건에 대한 투자를 선호하는 응답비율은 '24년 하반기 대비 13%p 증가한 35%로 나타나, 밸류애드, 실물에 이어 세 번째로 선호됨
- PF 대출과 담보대출은 비선호 응답비율이 각각 46%, 29%로 나타남

Q. 선호하는 부동산 투자 전략



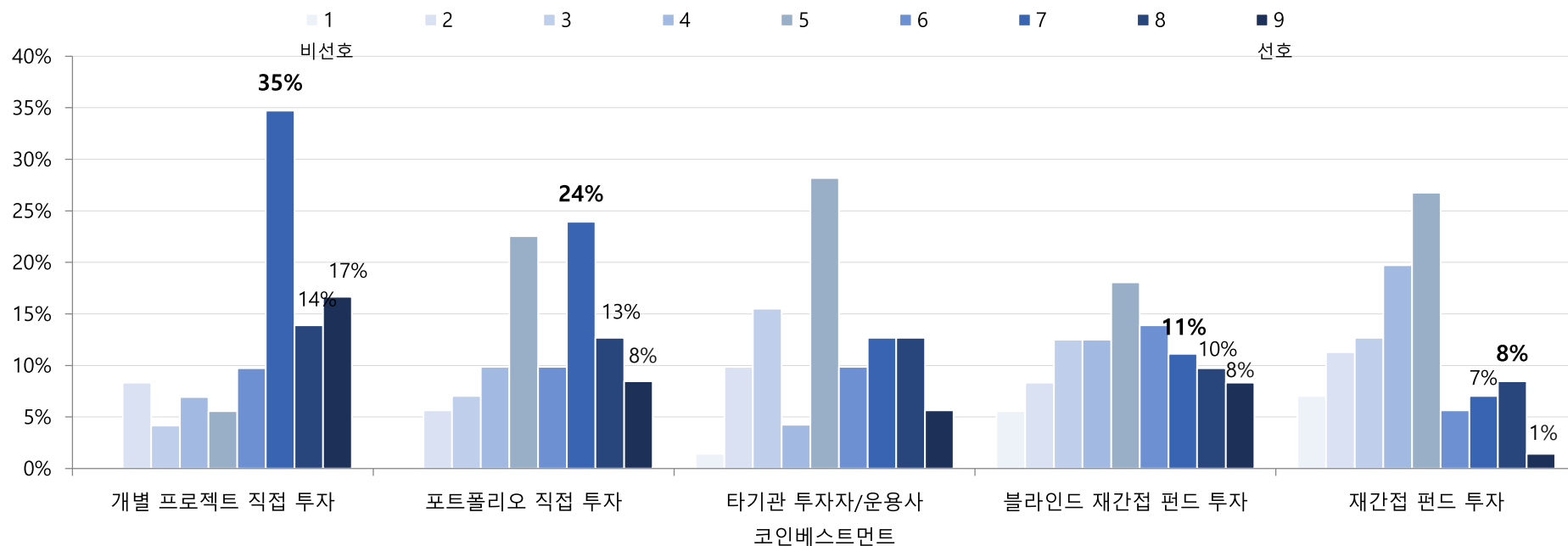
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

개별 프로젝트 직접 투자 선호, 재간접 펀드/블라인드 펀드 투자 선호도 감소

- 선별적인 투자 경향이 확대됨에 따라 개별 프로젝트 직접 투자에 대해 선호하는 응답자 비율이 65%로 가장 높게 나타남
- 블라인드 펀드 투자에 대한 선호 응답 비율은 29%(13%p ↓), 재간접 펀드 투자에 대한 선호 응답 비율은 17%(13%p ↓)로 감소하였으며 특히 재간접 펀드 투자에 대한 비선호 응답 비율은 31%(3%p ↑)로 선호 응답에 비해 높게 나타남

Q. 선호하는 부동산 투자 방법



※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

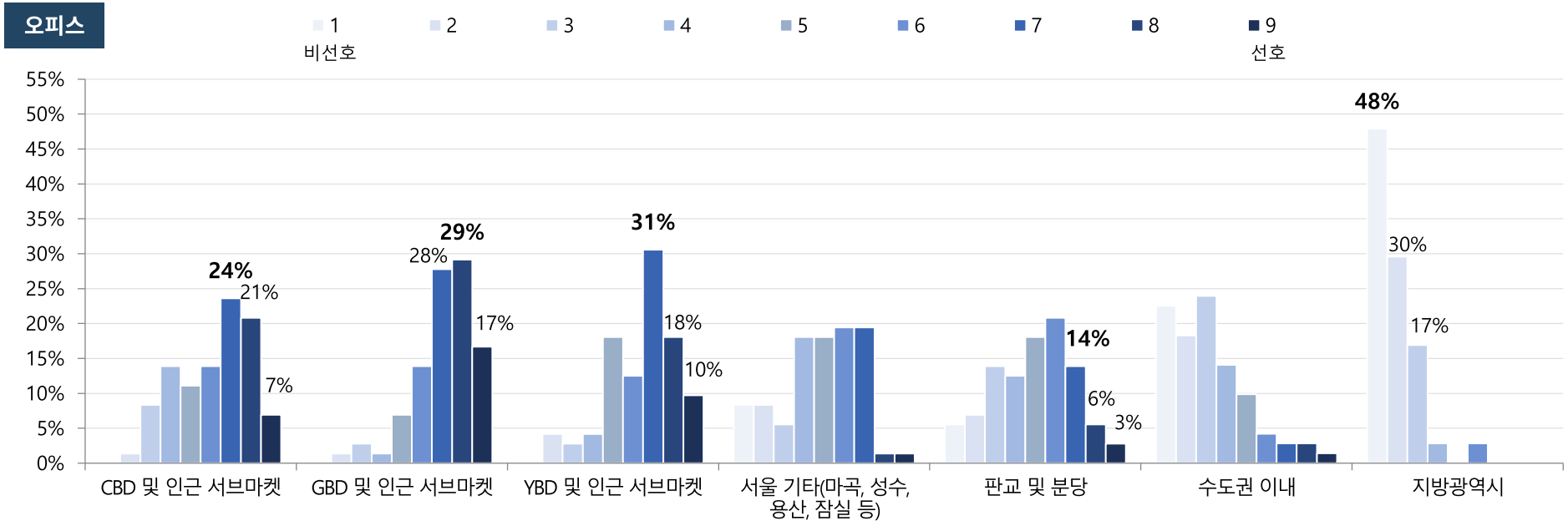
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

III. 국내 투자 지역

오피스의 경우 GBD 선호 지속, YBD 선호 증가, CBD 선호 감소

- 오피스의 경우 GBD 선호 응답이 74%(1%p ↓)로 가장 높게 나타났으며 YBD 선호 응답이 58%(2%p ↑) 뒤를 이음
- 과잉 공급이 우려되고 있는 CBD는 선호 응답이 51%(5%p ↓)로 감소하여 YBD 선호 응답에 비해 낮게 나타남
- 판교 및 분당 권역에 대한 선호는 22%로 '24년 하반기 대비 6%p 감소함('23 하반기 34%, '24년 상반기 21%, '24년 하반기 28%)

Q. 선호하는 투자 지역



※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

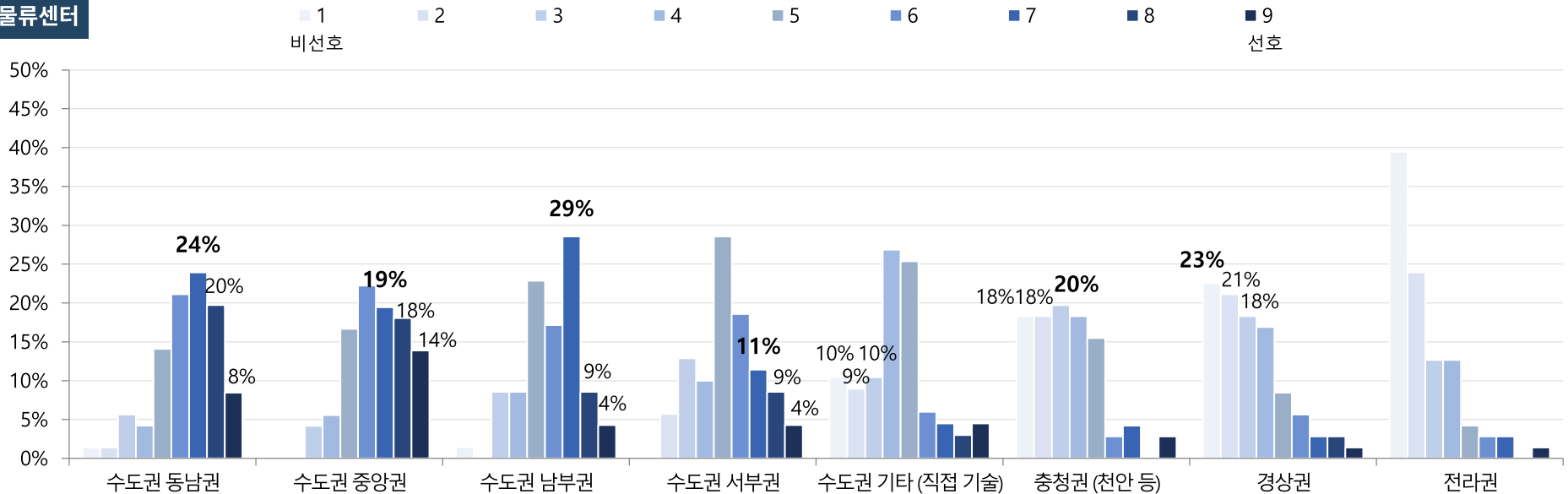
III. 국내 투자 지역

물류센터의 경우 수도권 동남권 가장 선호, 이어 중앙권, 남부권, 서부권 순

- '24년 하반기 조사에서 중앙권 물류센터가 가장 선호되었으나 '25년 상반기 조사에서는 동남권 물류센터의 선호 응답이 52%로 중앙권 물류센터 선호 응답의 51% 보다 높게 나타남
- 수도권 남부권과 서부권에 대한 선호도는 각각 8%p, 5%p 증가한 42%, 24%로 나타남

Q. 선호하는 투자 지역

물류센터



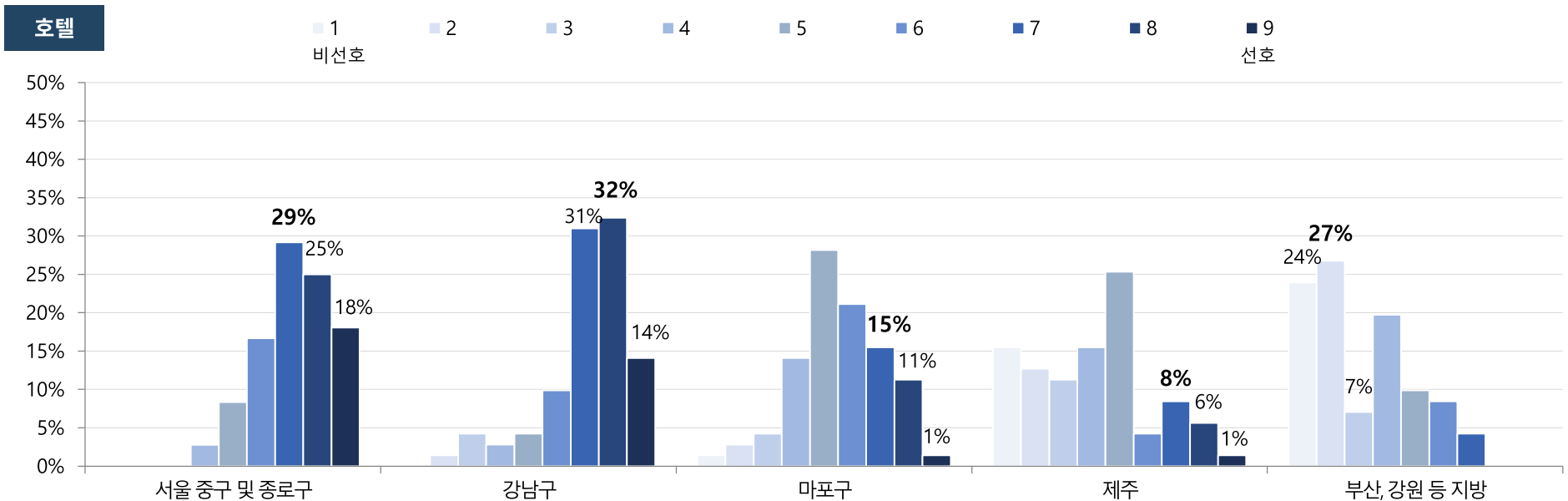
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

III. 국내 투자 지역

서울 권역은 강남구 지역에 대한 투자 선호도 증가, 제주 권역 투자 선호도 소폭 회복

- 외래 관광 회복과 호텔 운영의 수익성 개선으로 서울 권역 호텔 투자 선호도가 증가하여 서울 강남구에 대해 7~9번 척도 내 응답한 비율이 77%(13%p ↑), 중구 및 종로구는 72%(7%p ↑), 마포구는 28%(6%p ↑) 순으로 나타남
- '24년 하반기 조사에서 8% 선호 응답을 기록한 제주 권역은 이번 조사에서 선호 응답이 소폭(7%p) 회복한 15%을 기록

Q. 선호하는 투자 지역



※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

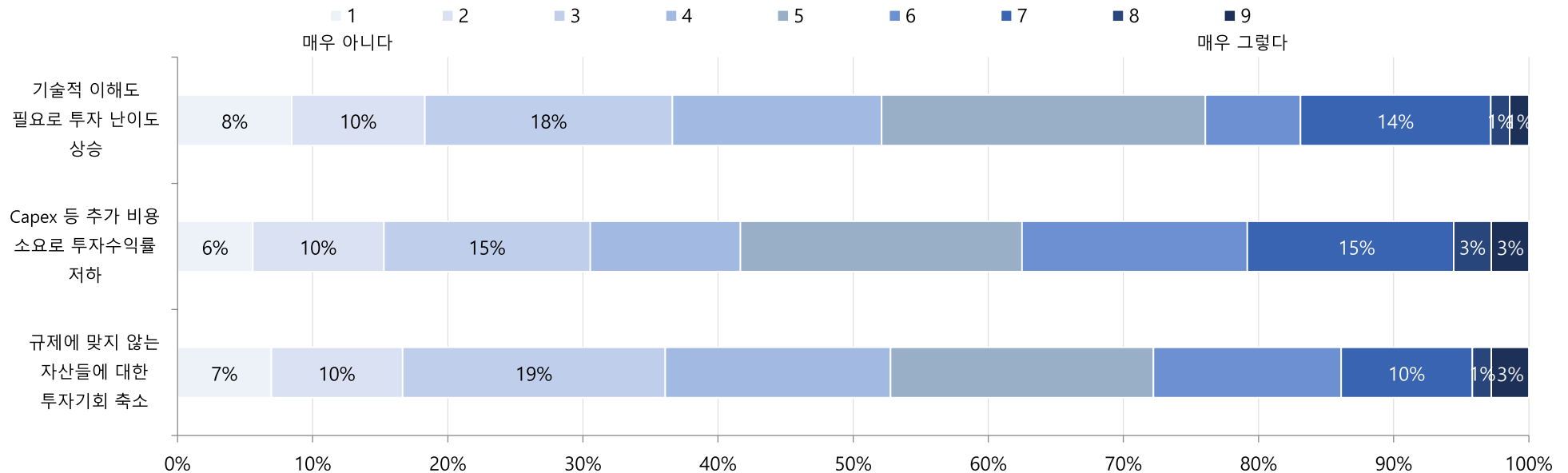
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

IV. ESG와 투자

투자시장은 ESG 규제에 적응 중

- ESG 규제를 반영한 투자가 보편화됨에 따라 ESG 규제가 투자를 위축시킨다는 7-9 척도 내 응답 비율은 감소하는 추세
- 투자에 끼치는 영향을 항목별로 보면 'Capex 등 추가 비용 소요로 투자수익률 저하'에 대한 응답이 21%, '기술적 이해도 필요로 투자 난이도 상승' 17%, '규제에 맞지 않는 자산들에 대한 투자기회 축소' 14% 순으로 나타났으며 '24년 하반기 조사에 비해 각각 8%p, 8%p, 9%p 감소함

Q. ESG 관련 규제로 인한 국내 투자 영향



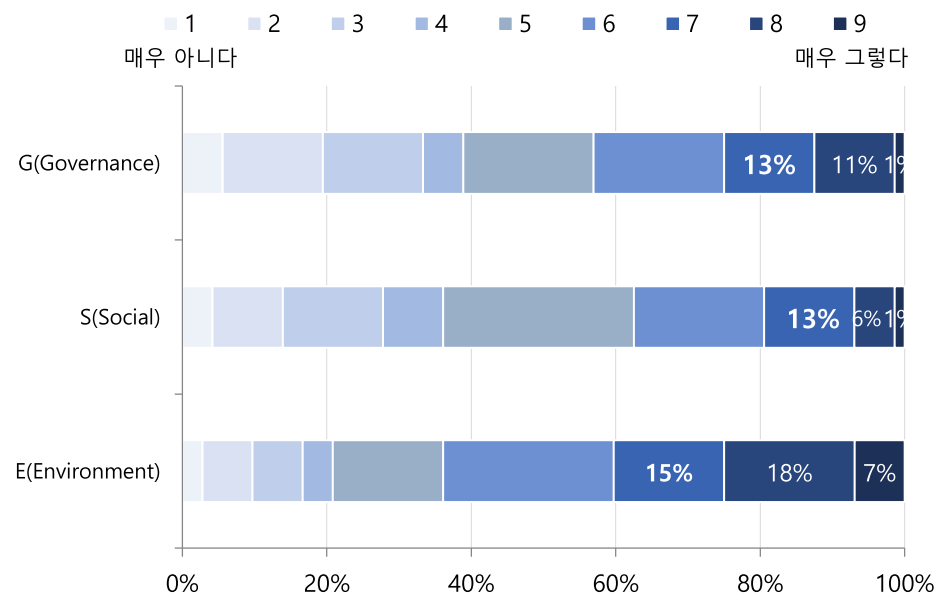
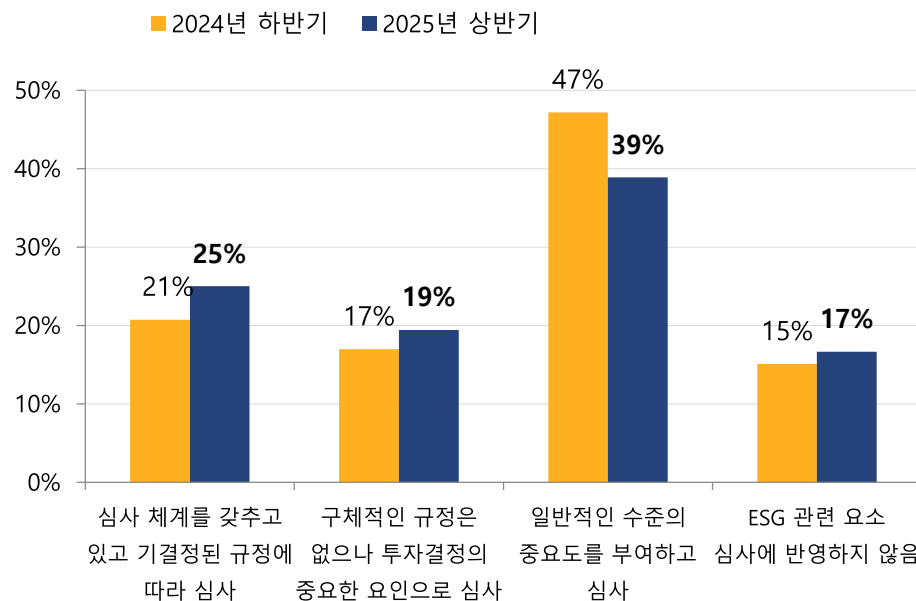
※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

IV. ESG와 투자

ESG를 투자 의사 결정에 반영한다는 응답 증가

- ‘심사 체계를 갖추고 있고 기결정된 규정에 따라 심사’로 응답한 비율은 25%, ‘구체적인 규정은 없으나 투자 결정의 중요한 요인으로 심사’로 응답한 비율은 19%로 '24년 하반기에 비해 각각 4%p, 2%p 증가함
- ‘일반적인 수준의 중요도를 부여하고 심사’로 응답한 비율은 39%로 '24년 하반기 대비 8%p 감소함

Q. 투자 결정 시 ESG 고려 여부 및 ESG 중 투자 시 가장 중요하게 생각하는 요소



※ 출처: 젠스타메이트 2025 1H 투자자 설문 조사

감사합니다

Thank you !

젠스타메이트 리서치컨설팅본부 / 부동산연구소

김규진 리서치센터장	02-3775-7252	rita.kim@genstarmate.com
정유선 과장	02-3775-7261	ys.jeong@genstarmate.com
강범수 대리	02-2003-8028	kbsoo@genstarmate.com