



2025년 하반기 투자자 서베이 보고서

2025. 7

젠스타메이트 2025년 하반기 투자자 서베이 보고서

본 서베이 보고서는 2025년 7월 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 남은 2025년 동안 모두 좋은 성과를 거두시기를 기원하겠습니다.

감사합니다.

2025.7

젠스타메이트 부동산연구소

국내 투자 전망

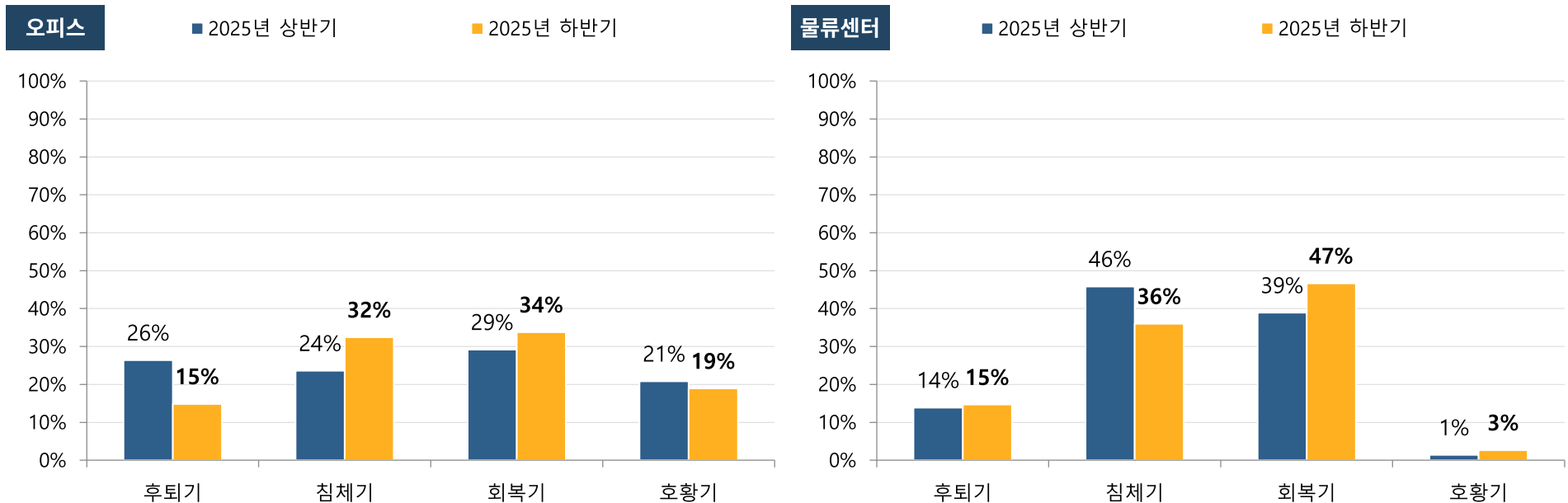
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스는 후퇴기 전망 감소, 물류센터는 회복기 전망 증가(47%)

- 오피스 섹터의 순환주기에 대해서 침체기 또는 회복기 전망이 각각 32%, 34%로 가장 우세, 후퇴기 전망은 '25년 상반기 대비 11%p 감소한 15% 응답
- 물류센터는 침체기에 대한 전망이 '25년 상반기 대비 10%p 감소하였고, 회복기에 대한 전망은 '25년 상반기 대비 8%p 증가한 47%가 응답하여 '22년 상반기 이후 처음으로 회복기에 대한 전망이 침체기를 앞서 물류 섹터의 회복에 대한 기대감이 상승되고 있음

Q. 섹터별 순환 주기



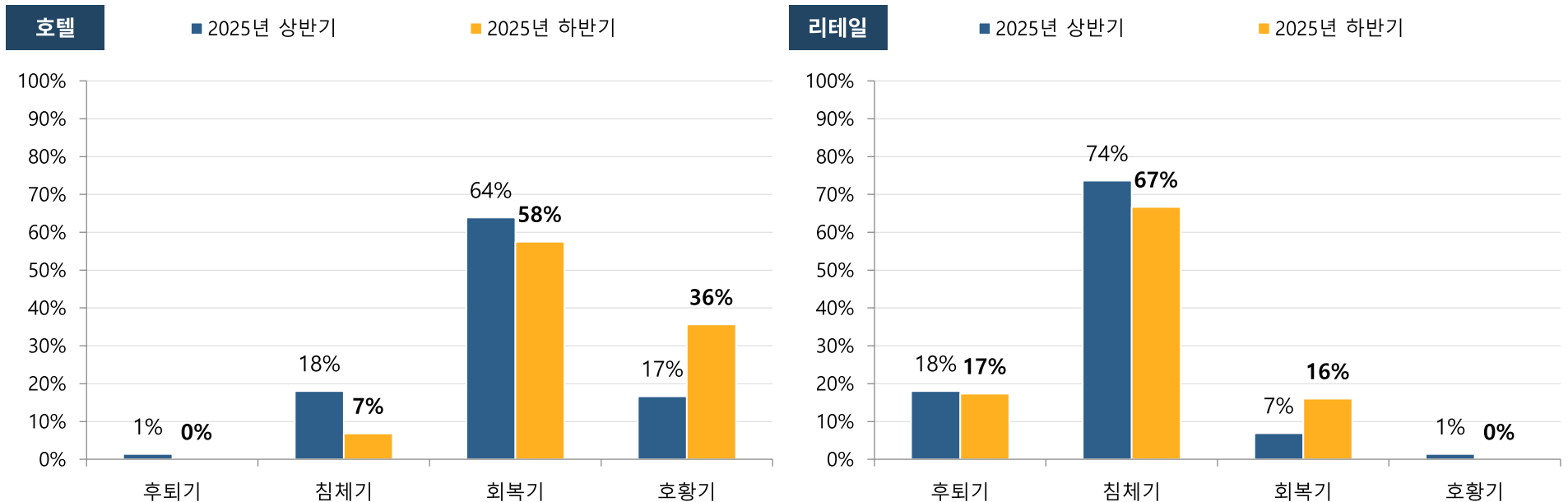
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

호텔은 호황기 응답 비율 크게 증가 (36%), 리테일은 후퇴기/침체기 전망 지배적(84%)

- 외래관광객 수 회복으로 객실 가동률(OCC)이 팬데믹 이전을 상회하는 수준으로 상승하여 호황기 전망으로 응답한 비율이 '25년 상반기 대비 19%p 증가한 36%로 나타나며 호텔 섹터 전망에 대한 긍정적 응답 비율이 94%를 기록함
- 리테일의 회복기 전망은 '25년 상반기 대비 9%p 증가한 16%가 응답하였으나, 후퇴기/침체기 전망은 각각 17%, 67%로 리테일 약세가 지속

Q. 섹터별 순환 주기



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

임대주택은 긍정적 전망 증가(75%), 데이터센터는 호황기 전망 증가(59%)

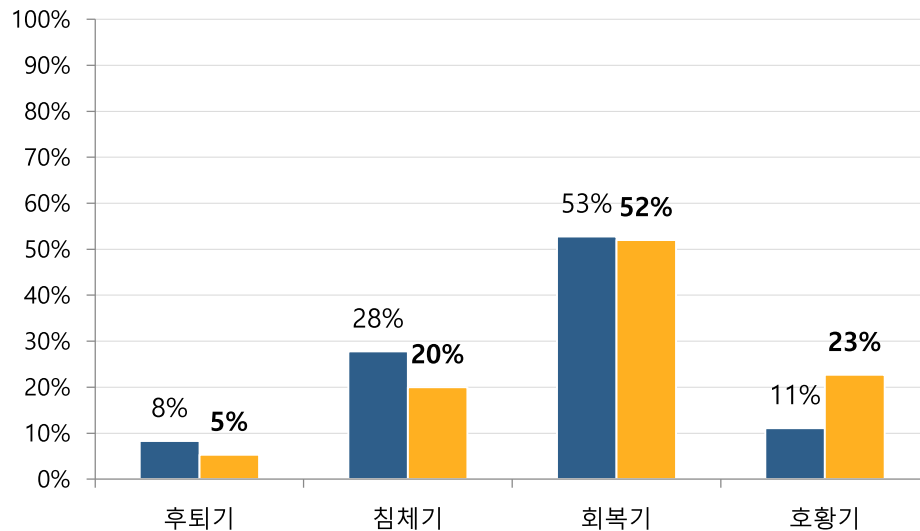
- 임대주택 섹터는 지속되는 월세 가격 상승 및 월세 전환 추이로 부정적 전망 응답 비율이 25%로 감소하였고, 호황기 응답 비율이 12%p 증가한 23%를 기록
- 데이터센터는 '25년 상반기 대비 13%p 증가한 59%의 비율이 호황기로 응답하여 증가하는 AI 데이터센터 수요에 투자자의 기대감 지속

Q. 섹터별 순환 주기

임대주택

■ 2025년 상반기

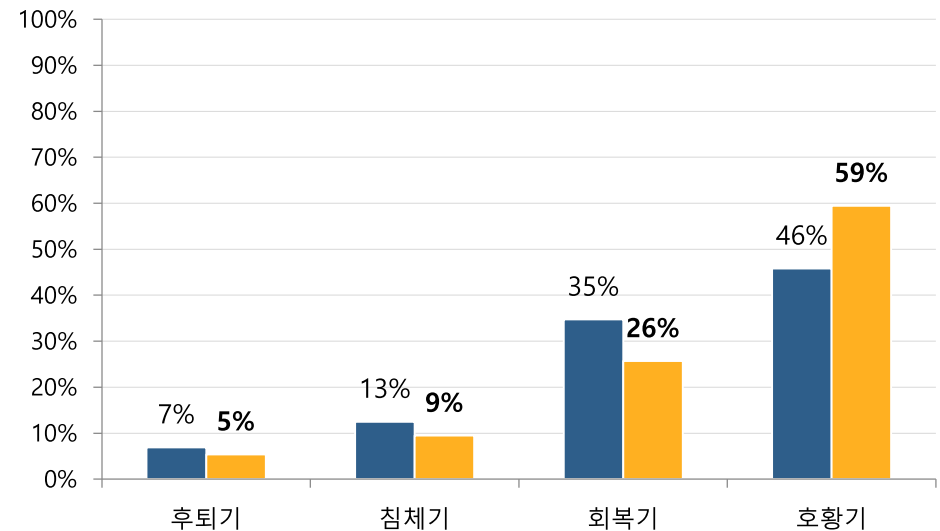
■ 2025년 하반기



데이터센터

■ 2025년 상반기

■ 2025년 하반기



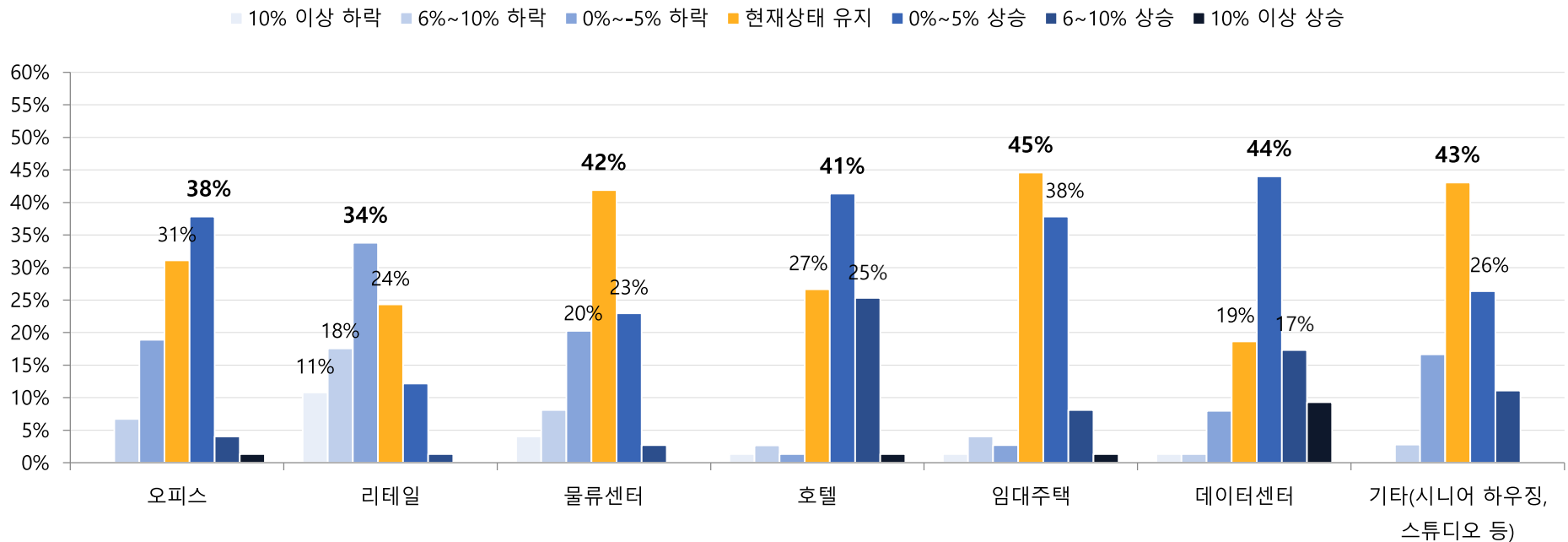
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스·호텔·데이터센터는 5% 이내 가격 상승 전망, 리테일·물류센터는 가격 하락 전망 축소

- 오피스의 경우 38%의 응답자가 5% 이내 가격 상승을 예상하며 '25년 상반기와 비슷한 응답분포를 보여 꾸준히 거래가 이어질 것으로 전망됨
- 물류센터의 경우 '25년 상반기에 과반 응답자가 가격 하락을 전망한 것과 달리 42%의 응답자가 현재 상태 유지를 선택하여 순환주기 응답 결과에서 나타난 바와 같이 침체기에서 회복기로 점차 넘어가는 과정에 있음을 시사
- 호텔, 임대주택, 데이터센터는 각각 68%, 47%, 71%의 응답자가 가격 상승을 예측하여 '25년 상반기 대비 가격 상승 전망이 확대

Q. 2025년 하반기 섹터별 매입 / 매각 가격 전망



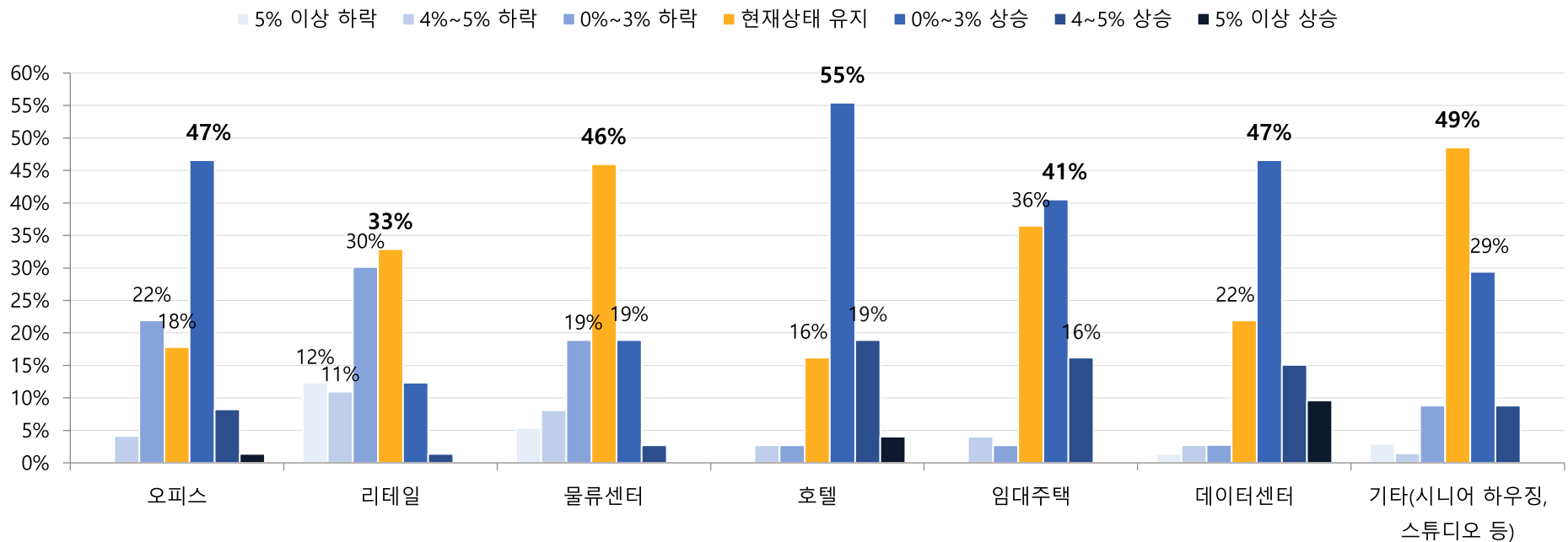
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스·호텔·임대주택·데이터센터는 3% 수준의 임대료 상승 전망, 물류센터는 현재 상태 유지 우세

- 오피스는 47%의 응답자가 임대료가 3% 이내 상승할 것으로 전망하여 '24년 상반기부터 비슷한 수준의 응답 비율이 지속
- 물류센터는 여전히 임대료 하락을 예상하는 응답 비율이 32%로 적지 않지만, '25년 상반기 대비 두배 이상 증가한 46%의 응답자가 현재 상태 유지 예상
- 호텔·임대주택·데이터센터는 각각 55%, 41%, 47%의 응답자가 3% 이내 임대료 상승을 전망
- 리테일은 33%의 응답자가 현재 상태 유지, 30%의 응답자가 3% 이내 하락을 예상하였으며, 전체 하락 전망 응답 비율은 '25년 상반기 대비 11%p 감소

Q. 2025년 하반기 섹터별 실질 임대료 전망



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

부동산 시장에 대한 긍정적/부정적 요인 공존, 지역별·자산별 양극화 심화로 선별적 투자 기대

Q. 현 부동산 시장의 흐름에 대한 의견

- 🏠 현재는 부동산 시장이 어려움을 겪고 있지만 조만간 회복세로 돌아설 것으로 보임
- 🏠 침체기를 지나 회복기에 진입하고 있는 것으로 판단되며, 금리 인하가 예상되는 9월 이후부터 본격적 회복장이 나타날 것으로 전망
- 🏠 GDP 성장률의 둔화로 임차인의 임대료 지불능력이 악화되었으며 이에 따라 상업용 부동산 수익률 약화의 흐름으로 진행 중
- 🏠 COVID-19 무렵 왔어야 할 조정기 국면에 돌입한 것으로 생각됨
- 🏠 저성장, 경기침체 장기화로 인해 전반적인 부동산 시장 위축 불가피하나 자산별, 지역별 양극화는 더욱 심해질 것으로 예상
- 🏠 여전히 연기금, 공제회 자금은 경색되어 있는 상황에서 중기 이상 금리인하가 예견되는 가운데 투자 섹터와 타이밍에 대해 숨을 고르고 있는 상황
- 🏠 서울 및 수도권, 지방간 양극화가 점점 심화되고 있으며, 상업용 부동산의 경우 섹터별로 온도차가 점차 커지는 양상
- 🏠 금리인하에 대한 기대감 컸으나 대내외 불확실성 확대에 예상보다 시장 회복이 더디게 진행, 보수적 투자 기조 유지되면서 지역 및 자산별 양극화 심화
- 🏠 하락기에 접어들었고 경쟁력 있는 코어 자산만 살아남을 것 같음
- 🏠 대내 불확실성이 증가함에 따라 하반기에는 보수적인 투자 접근이 필요

※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스 조정기 진입, 물류센터 반등 기대, 호텔 점진적 회복, 데이터센터·임대주택 성장 기대

Q. 현 부동산 시장의 흐름에 대한 의견

오피스

- 🧑 대형 운용사 블라인드 펀드 약세, 외국계 투자자의 오피스 투자 감소로 조달규모 큰 대형자산 비 선호, 중대형 물건 선호도 높은 경향
- 🧑 도심 지역 오피스 공급으로 당분간 조정 국면 예상됨
- 🧑 일부 대기업 비용절감 목적 이전 수요, 강남 및 판교 IT관련 임차 수요 감소 등으로 부정적 상황 지속 예상

호텔

- 🧑 호텔은 아직까지 매수자가 제한적이지만 거래가격 및 규모가 상승하는 시점에 와있다고 판단
- 🧑 여행수요 증가에 따른 가치 회복중이나 변동성이 큰 섹터로 투자 리스크 상존

물류센터

- 🧑 공급이슈가 완화되고 있으나, 저온 공실이 해소되지 않아 전반적인 시장에 부담 주고 있어 선별적 투자 가능
- 🧑 물류센터는 2030년까지는 시간이 필요할 것으로 보임
- 🧑 물류센터는 한동안 침체기 전망되나 공급에 따른 포텐셜은 있음
- 🧑 물류센터는 향후 5년 내 투자 매력도 회복이 어려울 것으로 보임

데이터센터·임대주택

- 🧑 데이터센터는 정부정책에 따라 투자수요 및 공급 모두 증가 예상
- 🧑 오피스, 물류센터에서 데이터센터, 시니어센터로의 패러다임 전환
- 🧑 공유주거 및 노인복지주택에 대한 수요 증가 예상

※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

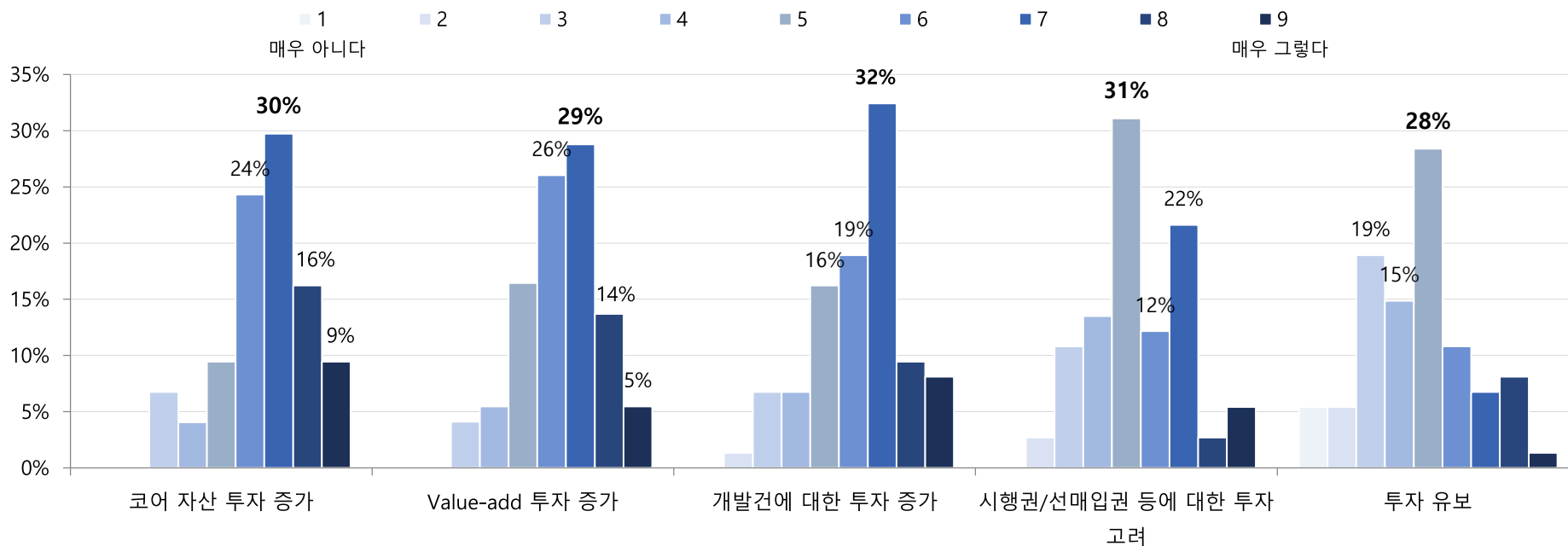
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

II. 국내 투자 전략

코어 자산 및 개발건 투자에 대한 선호도 증가, 투자 유보에 대해서는 관망

- 코어 자산과 개발건에 대한 투자는 7~9 척도에 응답한 비율이 50% 이상으로 '25년 상반기 대비 11%p 이상 증가하여 가장 선호되는 투자 전략으로 나타남
- Value-add 투자는 7~9척도 응답 비율이 소폭 감소(3%p ↓) 하였으나, 6척도 응답 비율이 크게 증가
- 시행 및 선매입권에 대한 투자는 중립적인 의견(5척도)이 크게 증가하였고, 7~9척도 응답 비율 또한 10%p 증가하여 투자 심리가 일정 부분 회복
- 다만, 예상보다 심각한 경기침체 분위기와 불확실성의 영향으로 투자 유보는 '25년 상반기 대비 1~3척도 응답 비율이 줄어들고, 중립 의견(5척도)이 증가

Q. 금리 변동으로 인한 부동산 투자 전략 변화



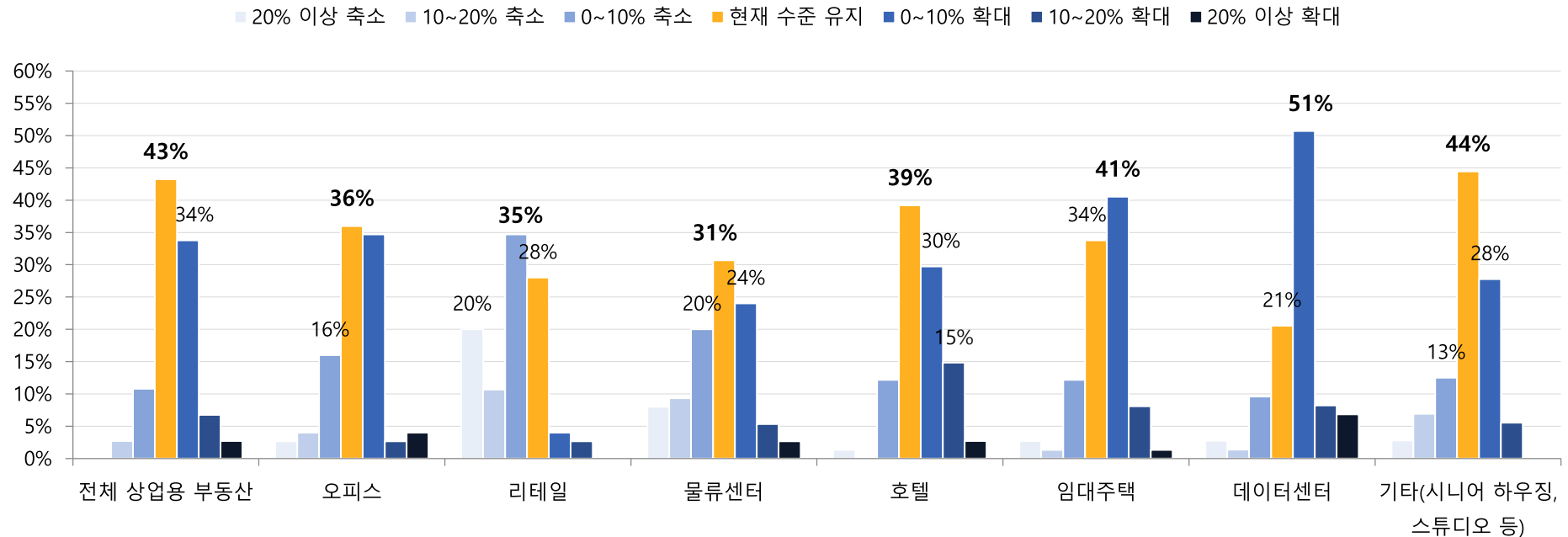
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

전반적 투자 확대로 응답, 호텔·임대주택 투자 확대 / 물류센터 투자 축소 응답 증가

- 전체 상업용 부동산에 대해 43%의 응답자가 투자 유지를 응답하였고, '25년 상반기 대비 10%p 증가한 43%의 응답자가 투자 확대 응답
- 호텔/임대주택 투자 확대 응답 비율은 '25년 상반기 대비 증가, 데이터센터는 투자 확대 응답 비율이 2%p 감소하였으나 66%로 가장 높은 수준을 기록
- 오피스는 10~20% 투자 확대 비율이 감소하였으나 10% 이내, 20% 이상 투자 확대 응답이 증가하였고, 물류센터는 10% 이내 투자 확대 응답 비율이 큰 폭(19%p)으로 감소

Q. 2025년 하반기 투자 계획



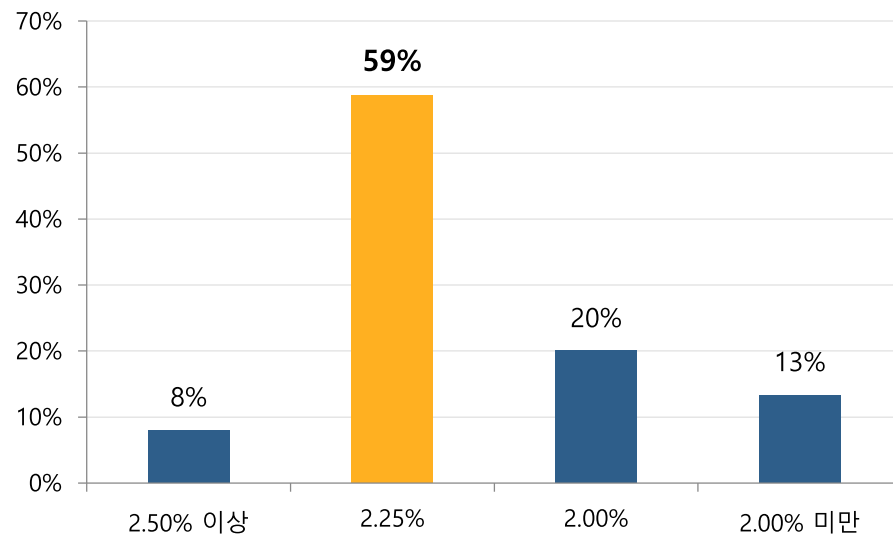
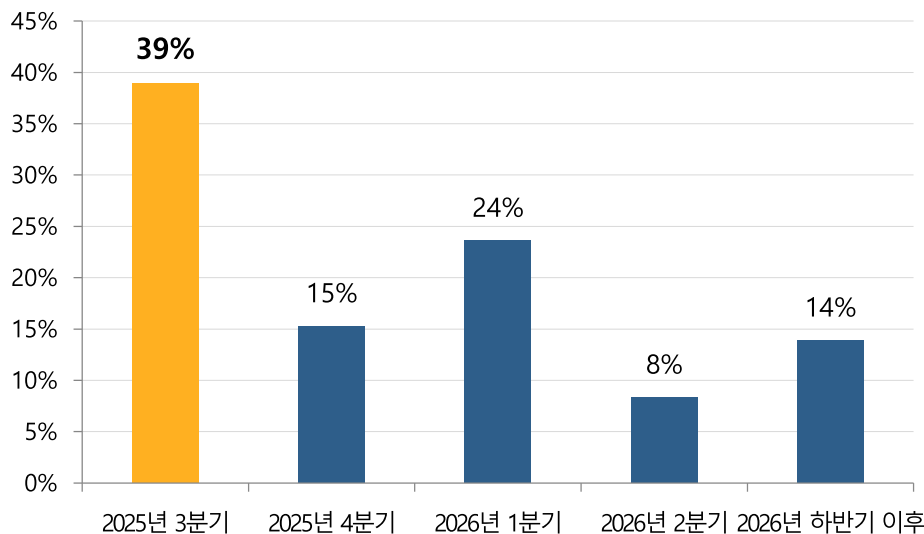
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

39%의 응답자가 즉시 투자 재개 응답, '25년 하반기 기준 금리는 2.25% 예상

- 응답자의 39%가 '25년 3분기를 투자 재개 시점으로 응답하며 즉시적인 투자 재개 의지가 반영됨
- '25년 하반기 기준금리는 동결 및 0.5%p이상 인하 예상 응답 비율이 감소하였고, 2.50%에서 0.25%p 하락할 것으로 예상한 응답 비율이 59%로 나타나 한차례 추가 금리 인하가 있을 것으로 예상

Q. 향후 투자 재개 시점 및 2025년 하반기 기준금리 예측



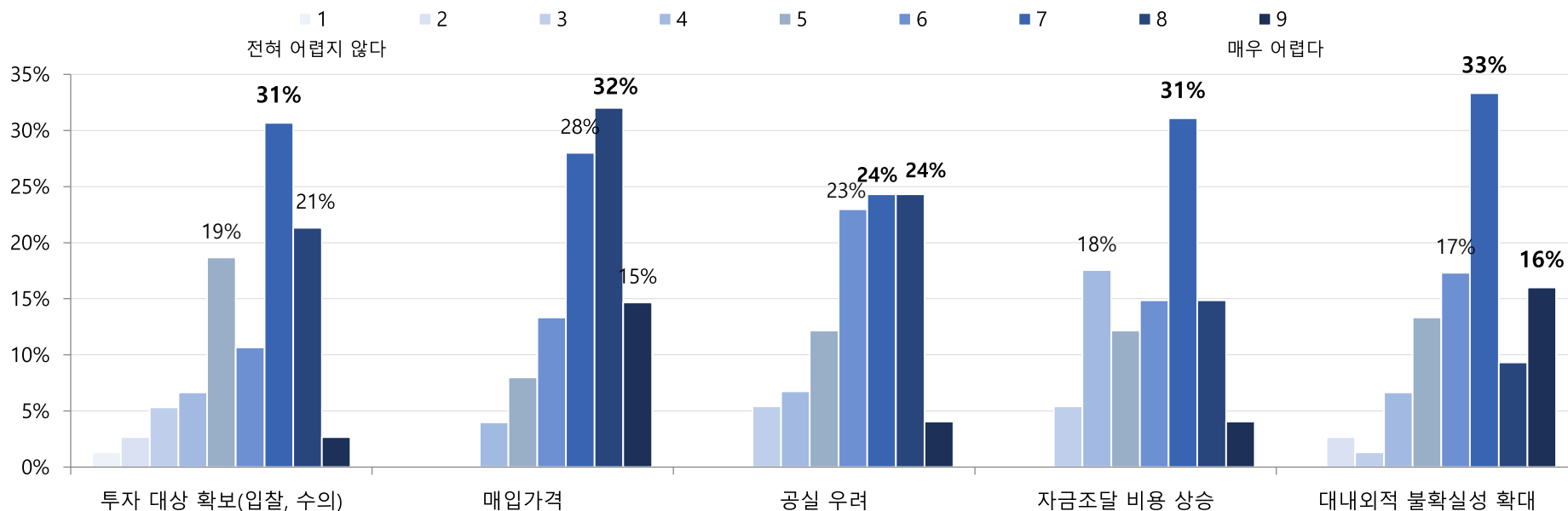
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

매입 가격에 대한 온도 차, 대내외적 불확실성이 투자 시 가장 높은 장애물

- ‘매입 가격’으로 인한 어려움에 응답한 비율은 75%로 '25년 상반기 대비 7% 증가하여 매수자 입장에서 자산 가격이 비교적 높게 형성되어 있음을 시사
- ‘자금조달 비용 상승’으로 인한 어려움에 응답한 비율은 50%로 상반기 대비 소폭 감소(3%p ↓) 하여 연이은 금리 인하로 금융비용과 관련된 투자 조건은 다소 개선된 것으로 나타났으나, ‘투자 대상 확보’, ‘공실 우려’로 인한 어려움에 대해서는 응답 비율이 각각 55%(8%p ↑), 53%(13%p ↑)로 증가함
- 경기침체 장기화, 지정학적 리스크 증대, 미국 관세정책 등 ‘대내외적 불확실성 확대’로 인한 어려움에는 두번째로 높은 59%가 응답

Q. 투자 시 가장 어려움을 겪는 부분



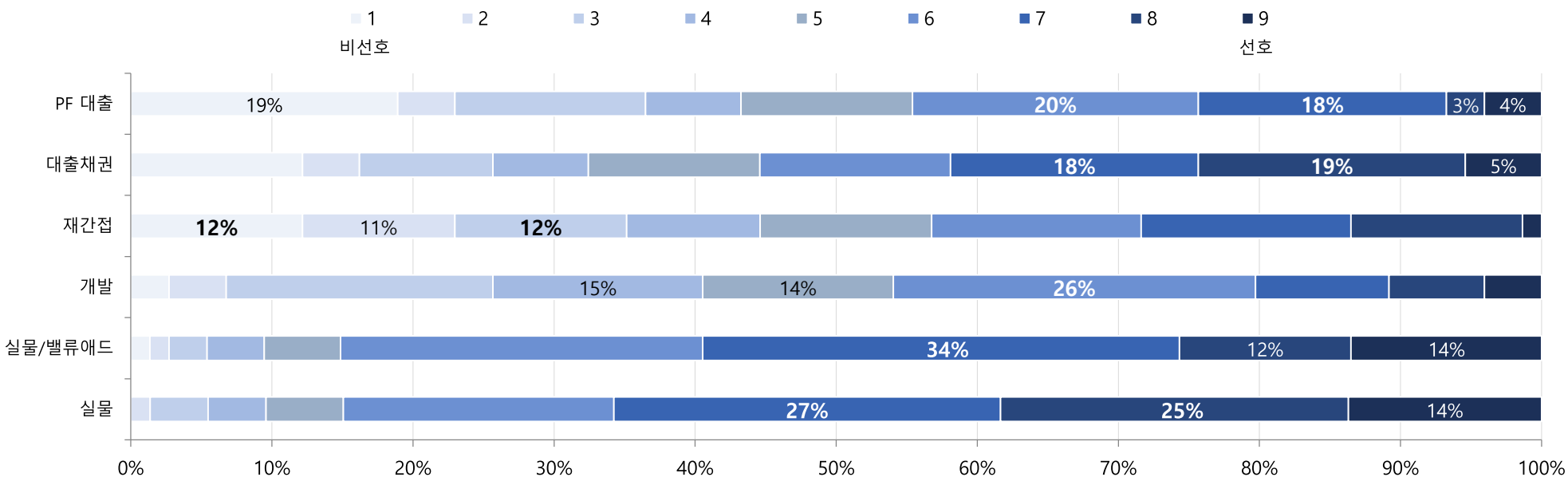
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

실물, 밸류애드, 담보대출 순으로 선호하며 개발 건에 대한 투자 선호도 감소

- '25년 상반기와 비교하여 응답 비율이 밸류애드 투자는 59%(6%p ↓)로 감소, 실물 투자는 66%(8%p ↑)로 증가하여 실물 투자가 가장 선호됨
- 개발 건에 대한 투자 응답 비율은 20%로 큰 폭(15%p)으로 감소하였으며 반면에 담보대출은 42%로 큰 폭(14%p)으로 증가하여 세 번째로 선호됨
- PF대출과 재간접 투자 응답 비율은 각각 36%, 35%로 '25년 상반기 대비 감소하였으나 여전히 비선호 응답 비율이 더 크게 나타남

Q. 선호하는 부동산 투자 전략



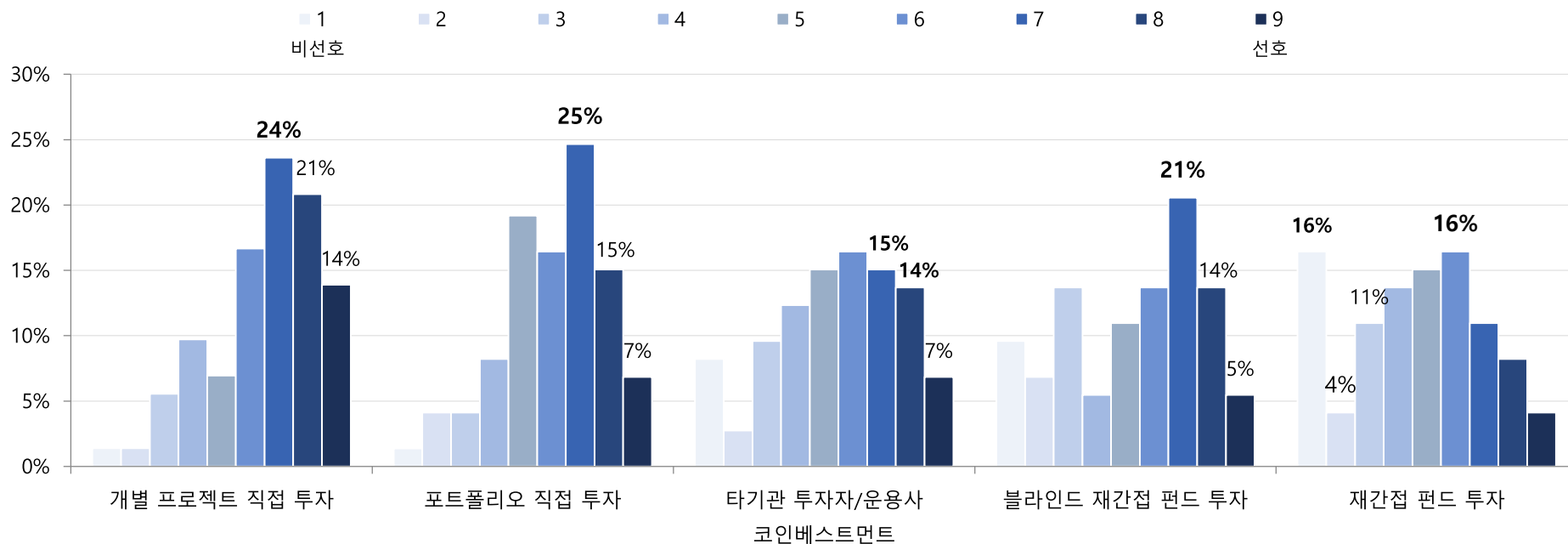
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

개별 프로젝트·포트폴리오 직접 투자 선호, 전반적으로 투자 선호도 증가

- 개별 프로젝트 직접 투자에 대해 선호하는 응답자 비율이 감소하였으나 여전히 가장 높은 58%(7%p ↓) 기록, 두 번 째로 비율이 높은 것은 47%의 응답 비율을 기록한 포트폴리오 직접 투자
- 블라인드 펀드 투자에 대한 선호 응답 비율은 40%로 '25년 상반기 대비 11%p 정도로 크게 증가
- 재간접 펀드 투자에 대해서는 중립적인 의견이 감소하고, 선호 및 비선호 의견이 모두 증가하였는데, 가장 선호하지 않는 척도 1의 응답 비율이 16%로 높게 나타난 것이 특징

Q. 선호하는 부동산 투자 방법



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

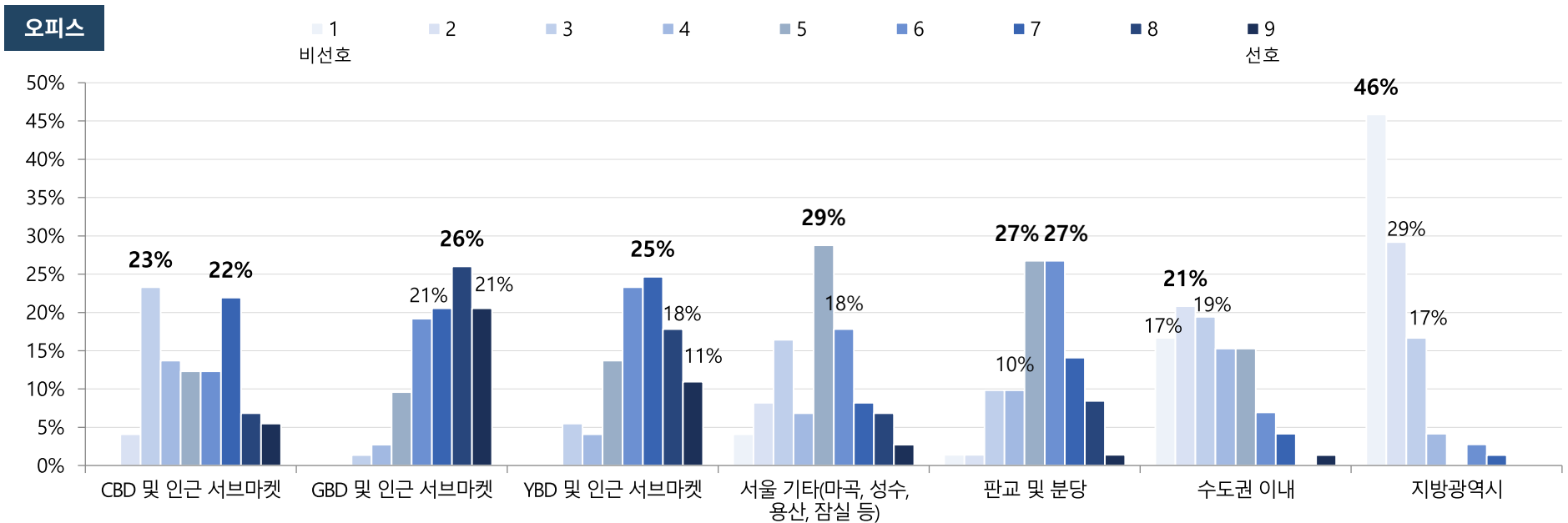
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

III. 국내 투자 지역

오피스의 경우 GBD 선호 지속되나 중립 의견 증가, CBD 비선호 증가세

- 전반적으로 선호 응답 비율이 감소하였으나 여전히 GBD 선호 응답이 67%로 가장 높게 나타났고, YBD 선호 응답이 53%로 그 뒤를 이음
- 향후 공급 과잉 우려가 있어 CBD에 대한 선호 응답 비율은 34%로 '25년 상반기 대비 17%p 감소하고 비선호 응답이 크게 증가하여 27%(18%p ↑)를 기록
- 판교 및 분당 권역에 대한 선호는 24%로 '25년 상반기 대비 2% 증가, 비선호 응답 비율은 13%p 감소하고 중립적인 의견이 다수(63%)

Q. 선호하는 투자 지역



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

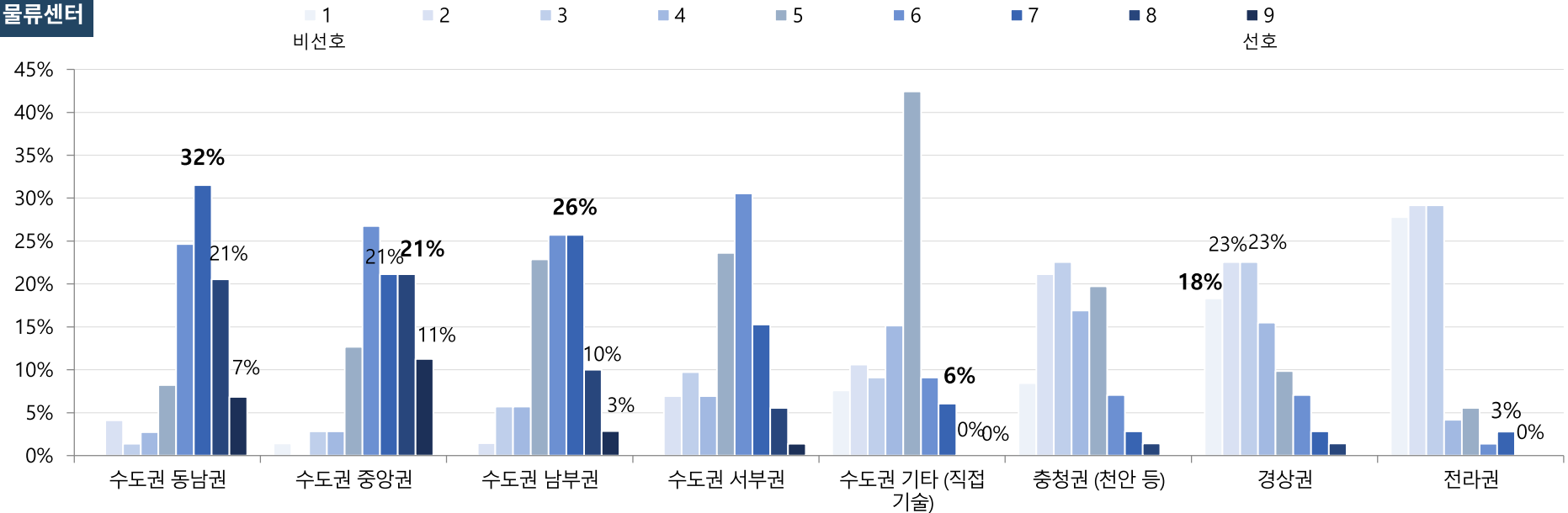
III. 국내 투자 지역

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

- '25년 상반기와 비교하여 전반적으로 선호도 분포에 큰 변화가 나타나지 않았으며, 선호 지역의 순위에도 변화없음
- 수도권 동남권은 선호 응답이 59%(7%p ↑), 수도권 중앙권은 54%(3%p ↑)로 선호 비율이 증가하였으며, 수도권 남부권, 서부권은 선호 응답 비율이 감소
- 비선호 응답 비율이 더 높은 지역들 중 수도권 기타, 충청권은 선호 및 비선호 응답이 모두 감소하고 중립의견이 증가하였으며, 경상권, 전라권은 비선호 응답 비율이 각각 64%(1%p ↑), 86%(10%p ↑)로 증가

Q. 선호하는 투자 지역

물류센터



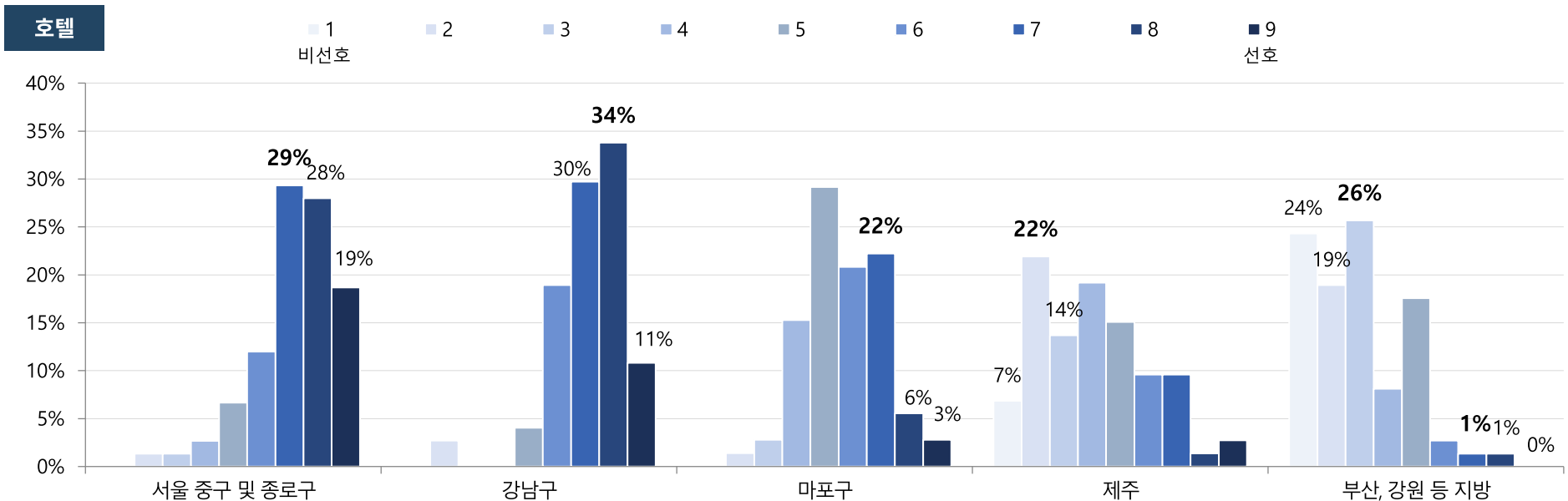
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

III. 국내 투자 지역

서울 권역은 중구 및 종로구·마포구 투자 선호도 증가, 제주 권역 투자 선호도 소폭 감소

- 외래 관광 회복과 호텔 운영의 수익성 개선으로 서울 권역 호텔 투자 선호도가 증가하여 서울 종로구 및 중구에 대한 투자 선호 응답 비율이 76%(4%p ↑), 마포구는 31%(2%p ↑)로 나타났으며 강남구는 74%로 오히려 소폭(3%p) 감소
- 제주 및 지방은 투자 비선호 응답 비율이 각각 43%(3%p ↑), 69%(11%p ↑)로 증가

Q. 선호하는 투자 지역



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

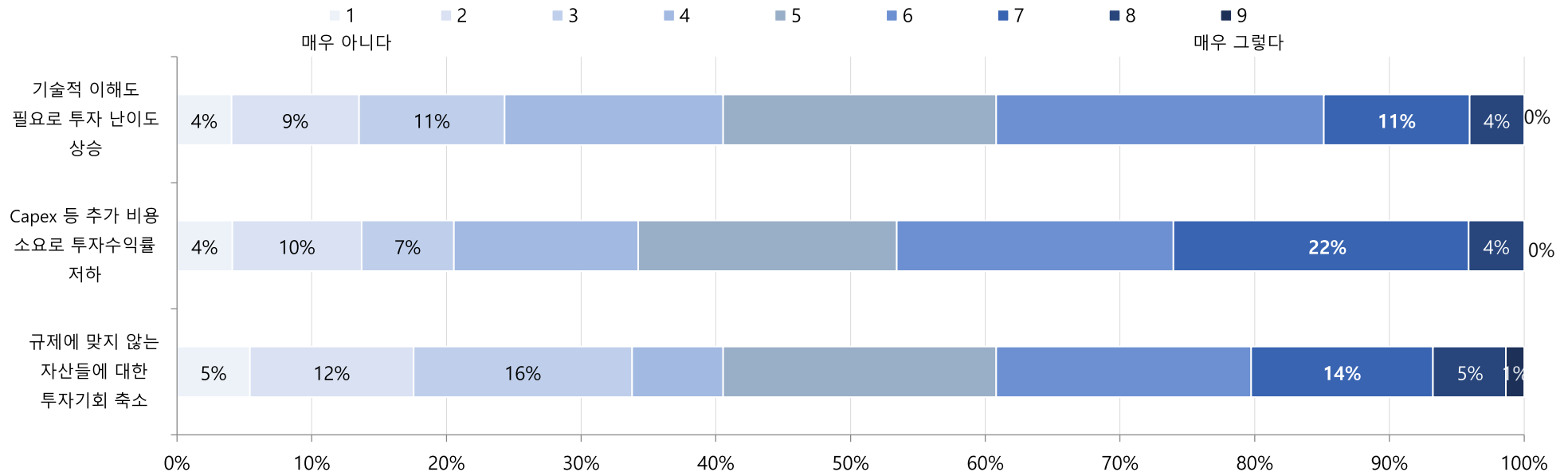
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

IV. ESG와 투자

ESG 규제에 영향으로는 추가 비용 소요로 인한 투자수익률 저하를 가장 크게 우려하는 것으로 응답

- ESG 규제를 반영한 투자가 보편화됨에 따라 ESG 규제가 투자를 위축시킨다는 7-9 척도 내 응답 비율의 변화는 세부 항목별로 상이
- 투자에 끼치는 영향을 항목별로 보면 ‘기술적 이해도 필요로 투자 난이도 상승’ 응답 비율은 15%로 ’25년 상반기 대비 2%p 감소
- 그러나 ‘Capex 등 추가 비용 소요로 투자수익률 저하’에 대한 응답이 26%, ‘규제에 맞지 않는 자산들에 대한 투자기회 축소’ 20%로 ’25년 상반기 대비 각각 5%p, 6%p 증가하여 ESG 관련 규제에 투자 위축에 대한 우려가 다시 나타남

Q. ESG 관련 규제에 의한 국내 투자 영향



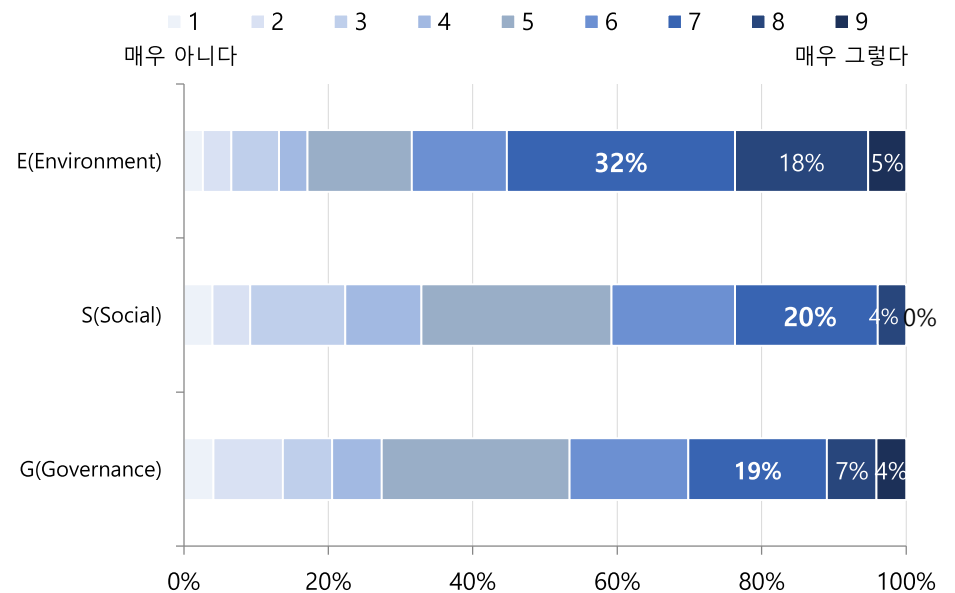
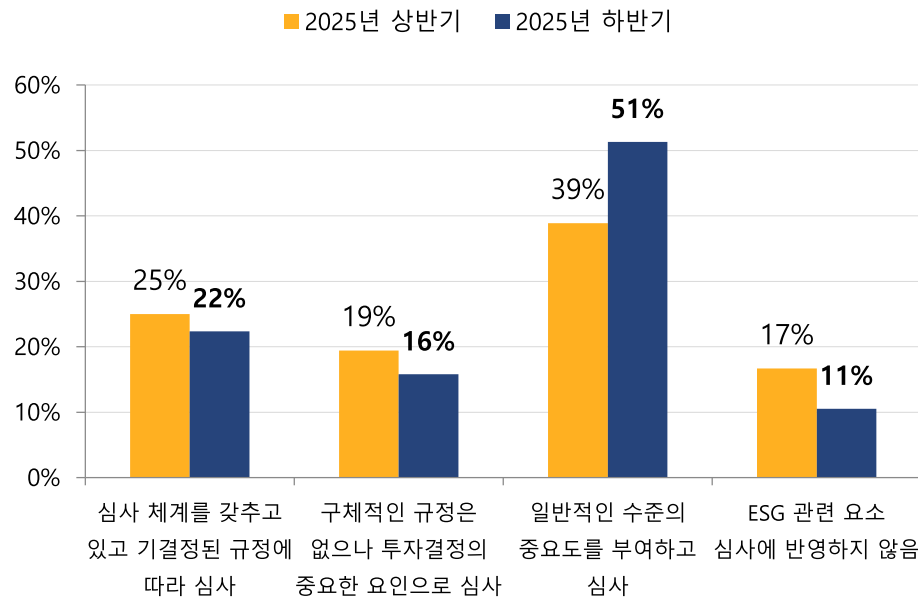
※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 투자자 설문 조사

IV. ESG와 투자

ESG를 투자 의사 결정에 반영한다는 응답 증가

- 투자 시 ESG의 세 가지 요소 중 E(Environment)를 가장 중요하게 고려하며 그 응답 비율은 '25년 상반기 대비 15%p 증가
- 투자 심사 시 'ESG 관련 요소 심사에 반영하지 않음' 응답 비율은 11%로 '25년 상반기 대비 6%p 감소하여 ESG를 고려하는 비율이 증가
- ESG 규제 영향으로 투자 위축 우려가 증가한 것과 관련하여 '심사 체계를 갖추고 있고 기 결정된 규정에 따라 심사', '구체적인 규정은 없으나 투자결정의 중요한 요인으로 심사' 응답 비율은 각각 3%p씩 감소하였고 '일반적인 수준의 중요도를 부여하고 심사' 응답 비율이 51%(12%p ↑)로 크게 증가

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



※ 출처: 젠스타메이트 2025 2H 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
송영선 대리	02-2003-8187	ys.song@genstarmate.com