



2026년 상반기 투자자 서베이 보고서

2026. 1

젠스타메이트 2026년 상반기 투자자 서베이 보고서

본 서베이 보고서는 2026년 1월 중순부터 약 10일간 투자사 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 2026년 동안 모두 좋은 성과를 거두시기를 기원하겠습니다.

감사합니다.

2026.1

젠스타메이트 부동산연구소

국내 투자 전망

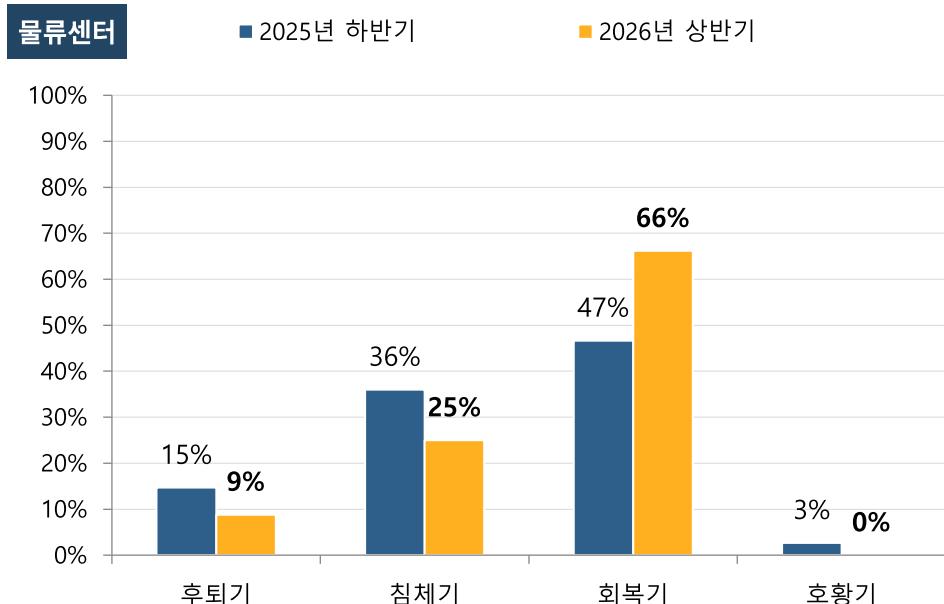
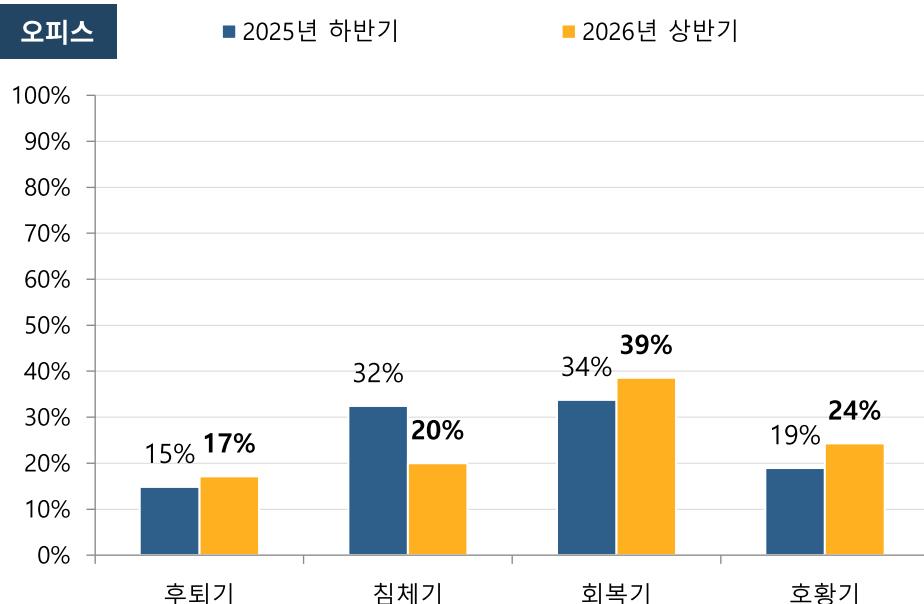
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스는 회복기/호황기 전망 증가(63%), 물류센터는 회복기 전망 증가(66%)

- 오피스 섹터의 순환주기에 대해서 회복기, 호황기 전망이 각각 39%, 24%로 가장 우세 '25년 하반기 대비 각각 5%p씩 증가하였으며, 침체기 전망은 '25년 하반기 대비 12%p 감소한 20% 응답
- 물류센터는 침체기에 대한 전망이 '25년 하반기 대비 11%p 감소하였고, 회복기에 대한 전망은 '25년 하반기 대비 19%p 증가한 66%가 응답하여 물류 섹터의 회복에 대한 기대감이 상승하고 있음

Q. 섹터별 순환 주기



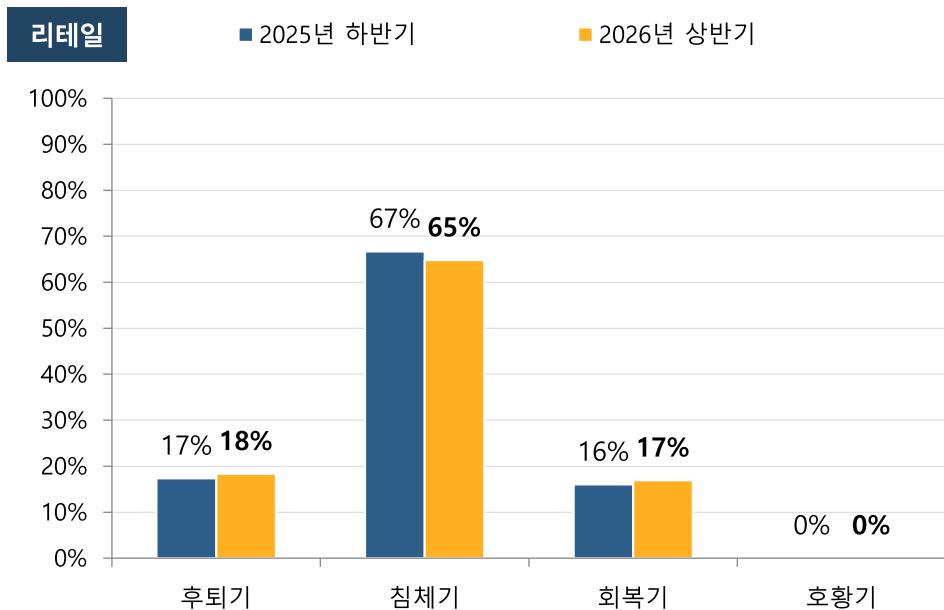
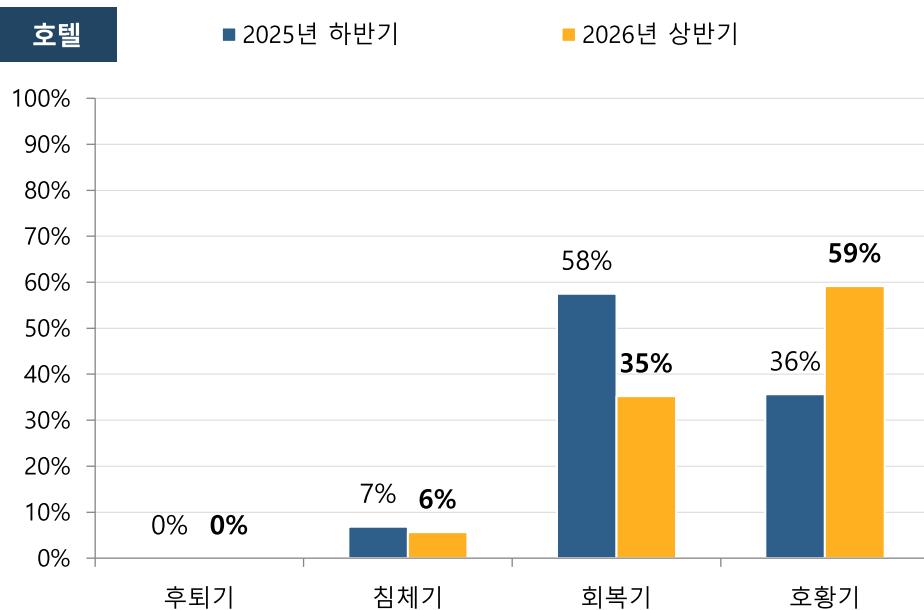
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

호텔은 호황기 응답 비율 크게 증가 (59%), 리테일은 후퇴기/침체기 전망 지배적(83%)

- '25년에 외래관광객 수가 역대 최고치를 기록하며 객실 가동률(OCC)이 팬데믹 이전을 상회하는 수준으로 상승하여 호황기 전망으로 응답한 비율이 '25년 하반기 대비 23%p 증가한 59%로 나타나며 호텔 섹터 전망에 대한 긍정적(회복기/호황기) 응답 비율이 94%를 기록함
- 리테일의 회복기 전망은 '25년 하반기 대비 1%p 증가한 17%가 응답하였으나, 후퇴기/침체기 전망은 각각 '25년 하반기와 거의 유사한 83%로 약세 지속

Q. 섹터별 순환 주기



※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

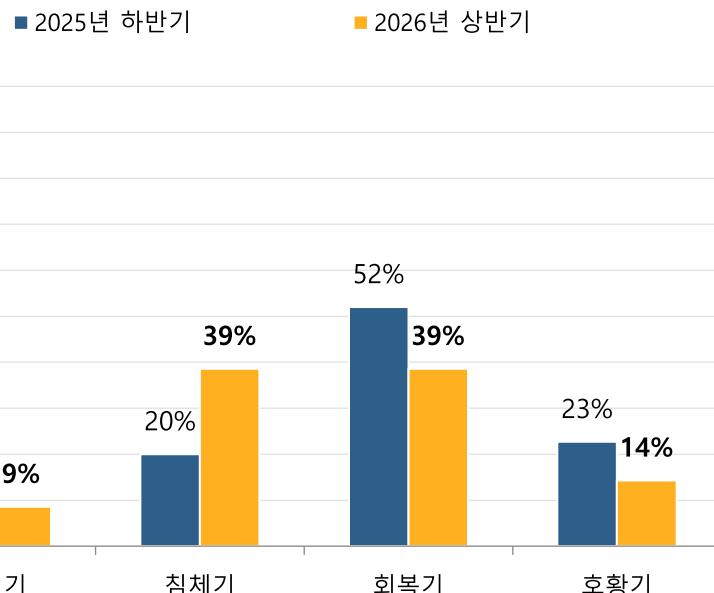
I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

임대주택은 긍정적 전망 감소(53%), 데이터센터는 호황기 전망 증가(69%)

- 임대주택 섹터는 '25년에 외국계 자본을 포함한 기관투자자의 본격적인 투자가 이루어졌으나 정부의 규제 및 잦은 정책변화로 긍정적인 전망(회복기/호황기)이 '25년 하반기 75%에서 53%로 크게 감소함
- '25년은 전세계적으로 AI 패권 경쟁이 치열한 한 해였으며, 이에 따라 데이터센터 또한 큰 주목을 받아 호황기를 전망하는 응답 비율이 '25년 하반기 대비 10%p 증가한 69%를 기록하며 '26년에도 데이터센터 수요에 투자자의 기대감이 지속되고 있음

Q. 섹터별 순환 주기

임대주택



데이터센터



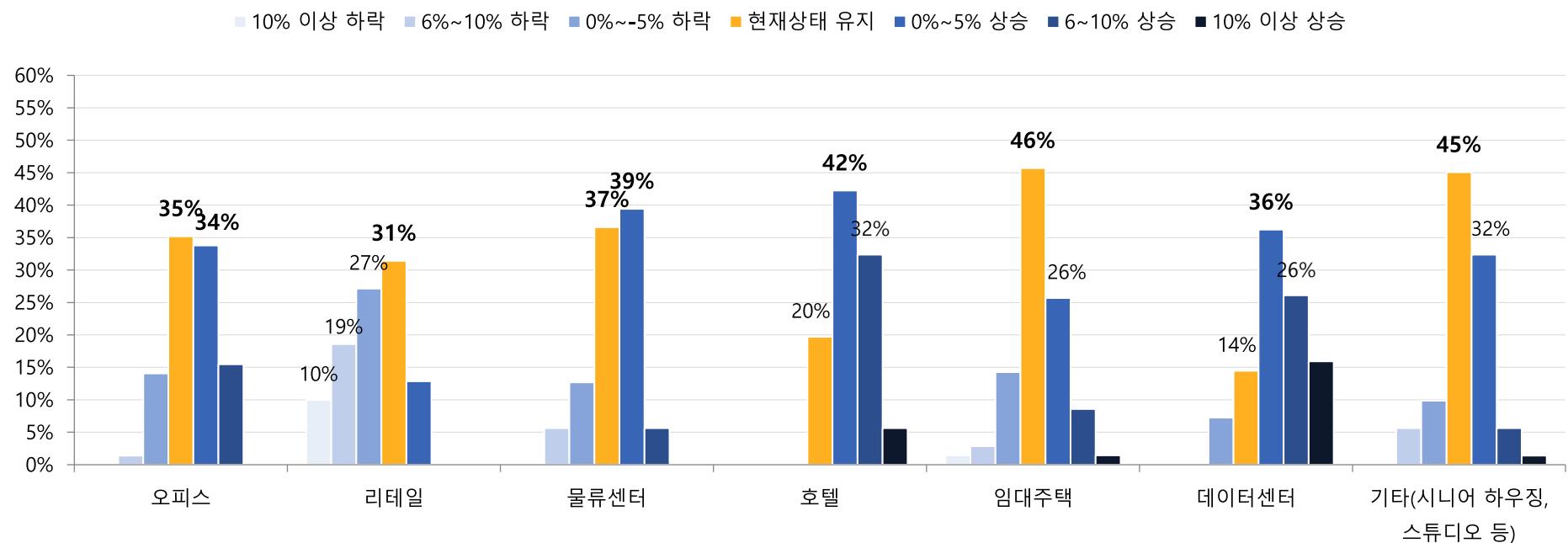
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

오피스·리테일·임대주택은 현재 가격 유지 전망, 물류센터·호텔은 가격 상승 전망

- 오피스의 경우 35%의 응답자가 현재상태 유지, 34%의 응답자가 5% 이내 가격 상승을 예상하며 '25년 하반기 대비 가격 상승 기대가 다소 약화
- 물류센터의 경우 '25년 하반기에 비해 가격 상승 전망 응답자가 증가하며 순환주기 응답 결과에서 나타난 바와 같이 회복기로 넘어가는 과정에 있음을 시사
- 호텔, 데이터센터는 각각 80%, 78%의 응답자가 가격 상승을 예측하여 '25년 하반기 대비 가격 상승 전망이 확대
- 리테일은 가격 하락 전망 응답이 절반 이상으로 여전히 시장 침체 상황이 지속되고 있음을 보여주나 현재상태 유지 응답 비율이 7%p 가량 증가

Q. 2026년 상반기 섹터별 매입 / 매각 가격 전망



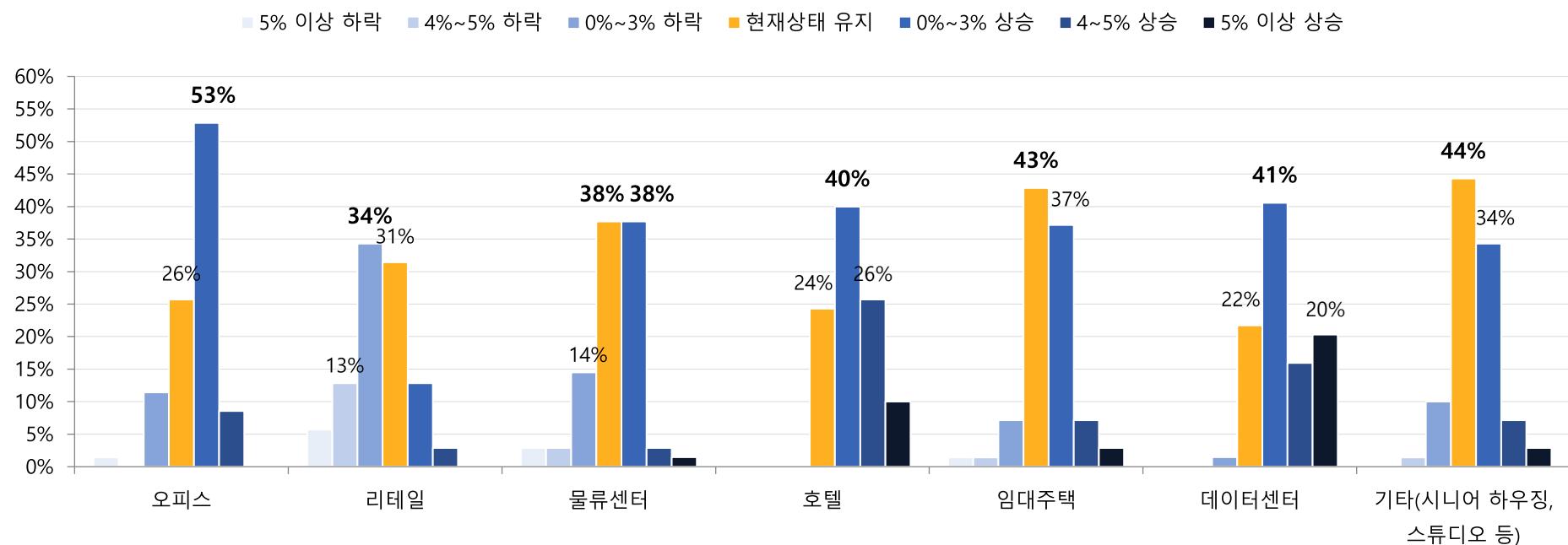
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

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

- 오피스는 53%의 응답자가 임대료가 3% 이내 상승할 것으로 전망하여 가격 상승 전망이 약화된 것과 별개로 지속적으로 임대료가 상승할 것으로 전망되며, 리테일은 3% 이내 임대료가 하락할 것으로 응답한 비율이 34%로 현재상태 유지에 비해 우세
- 물류센터는 현재상태 유지 응답이 우세했던 '25년 하반기와 달리 현재상태 유지와 3% 이내 상승 응답비율이 동일하게 기록됨
- '25년 하반기와 비교 시 데이터센터는 대체로 유사하나 5% 이상 상승 응답 비율이 10%p 이상 크게 증가
- 임대주택은 현재상태 유지 응답이 43%로 가격상승 전망이 '25년 하반기에 비해 다소 약화

Q. 2026년 상반기 섹터별 실질 임대료 전망



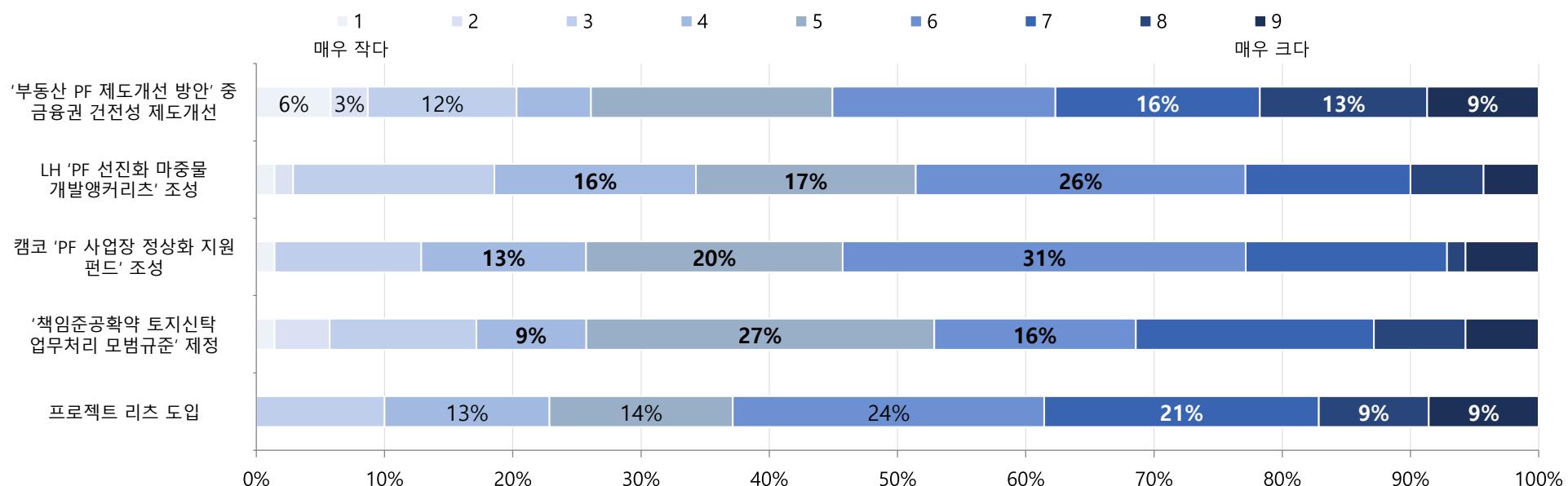
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

프로젝트 리츠 도입 및 금융권 건전성 제도개선 정책이 PF 정상화·내실화에 가장 효과가 클 것으로 예상

- 거의 대부분 중도적인 의견이 50% 이상을 기록한 가운데, 가장 실효 가능성이 높을 것으로 응답한 것은 39%를 기록한 '프로젝트 리츠 도입'
- 두번째로 실효 가능성이 높을 것으로 응답한 제도 개선 사항은 '부동산 PF 제도개선' 방안 중 금융권 건전성 제도개선에 관한 것으로 38%가 효과가 클 것으로 응답하였으나, 반대로 효과가 적을 것으로 응답(1~3척도)한 비율 또한 가장 높은 20% 기록
- 보편적으로 적용되지 않고 일부 사업에 대해서만 선별적으로 지원이 되는 'PF 사업장 정상화 지원 펀드'와 'PF 선진화 마중물 개발앵커리즈'는 실효 가능성성이 높을 것으로 응답한 비율이 23%에 불과

Q. 부동산 PF 정상화 및 내실화를 위한 주요 제도 개선·정책의 성과와 실효 가능성



※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망

부동산 시장에 대한 긍정적/부정적 요인 공존, 지역별·자산별 선별적 투자 및 신규 섹터 투자 기대

Q. 현 부동산 시장의 흐름에 대한 의견

- 향후 금리 인하 및 대내외적 여건 안정화로 상반기 이후 점진적 회복에 대한 기대감이 존재
- 반면에, 글로벌 경기 및 정부 정책 등 불확실성이 남아있고, 금리 인하 기대감이 낮아져 단기적으로 보합 유지하며 회복 지연 전망 공존
- 기준금리 인하에도 시장금리는 오히려 상승할 가능성이 있어 조달비용 상승에 대한 우려 존재
- 에쿼티 투자의 적정 수익률 확보가 쉽지 않고, 안정적인 투자로 집중되는 경향이 있어 실물 자산의 경쟁이 심화될 것으로 전망
- 우량자산 및 권역 선호도에 따른 선별적 투자로 양극화 심화되며, 물류센터·호텔·데이터센터에 대한 차별화 된 투자 수요 지속 예상
- 거시경제 상황과 글로벌 내 한국 산업 구조 재편 방향, 이에 따른 기업 동향을 고려하여 투자 섹터 및 자산 선정과 배분 고려 필요
- 오피스는 공실률 하락 및 양호한 수익률을 기대하는 긍정적 전망과 신규 공급 증가에 따른 공실률 증가에 대해 우려하는 보수적 전망 공존
- 물류센터 섹터는 상온 위주로 점차 거래가 활성화 되며 회복세를 보일 것으로 보이며, 호텔시장 역시 회복이 진행되며 단기 공급이 확대될 것으로 전망
- 데이터센터, 주거시설 등 신규 섹터 위주로 투자영역 다변화 되어 성장 전망되나 임대주택·시니어 하우징 등은 잦은 정책 변화로 어려움이 존재

※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

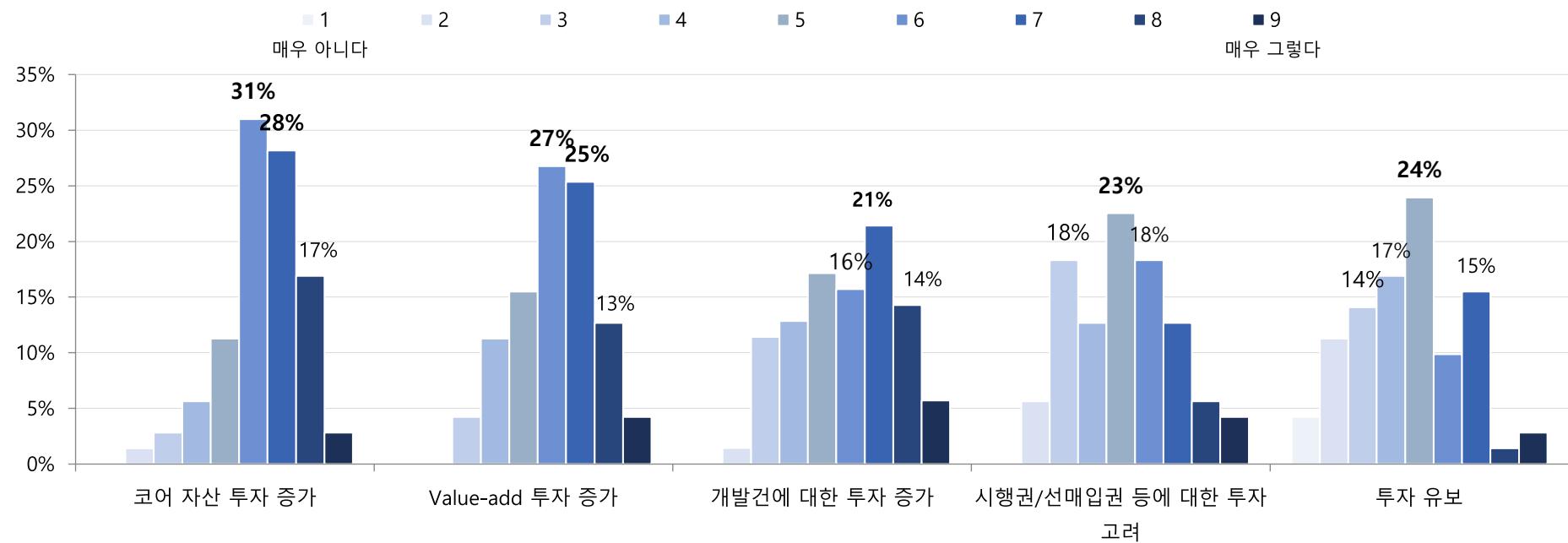
국내 투자 전망

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

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

- 투자 유보에 대해 7~9 척도에 응답한 비율이 소폭(4%p) 증가한 20%로 나타나며, '25년 4분기 시장금리 상승에 따라 투자 심리가 소폭 약화
- 코어 자산 투자는 7~9 척도에 응답한 비율이 48%로 '25년 하반기 대비 소폭 감소하고 6척도 응답 비율이 7%p 증가한 31% 기록
- Value-add 투자, 개발 건에 대한 투자 또한 7~9척도 응답 비율이 각각 6%p, 9%p씩 감소한 42%, 41%를 기록
- 시행 및 선매입권에 대한 투자 또한 7~9척도 응답 비율이 7%p 감소한 23%를 기록하였으며 중립적인 의견(5척도)이 크게 증가하였고, 1~3척도 응답 비율이 '25년 하반기 대비 10%p 증가한 24%를 기록하며 전반적으로 투자 선호도가 감소한 양상을 보임

Q. 금리 변동으로 인한 부동산 투자 전략 변화

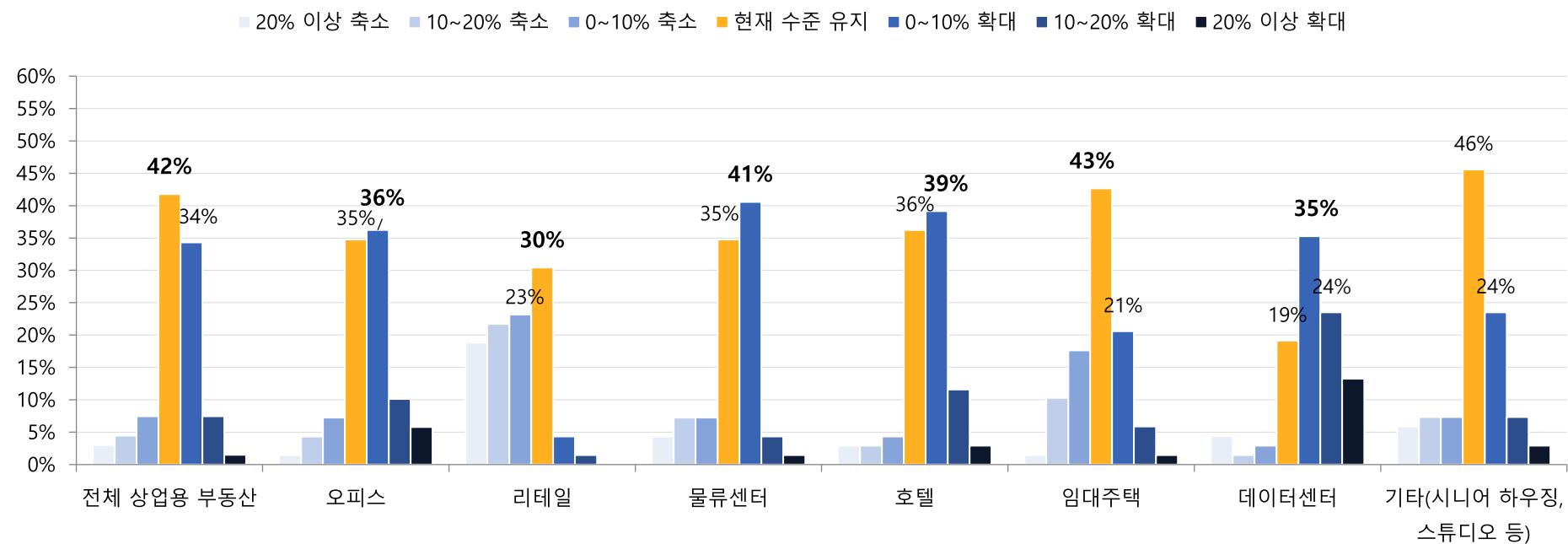


※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

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

- 전체 상업용 부동산에 대해 42%의 응답자가 투자 유지, 34%가 10% 이내 확대에 응답하여 '25년 하반기와 비슷한 분포를 유지
- 오피스/물류센터/호텔 투자 확대 응답 비율은 '25년 하반기 대비 증가하였으며, 데이터센터는 10~20% 확대 응답 비율이 15%p 증가하며 총 투자 확대 응답 비율이 72%를 기록
- 리테일은 투자 확대 비율에는 큰 변화가 없으나 현재 수준 유지 응답이 소폭 증가하였고, 임대주택은 투자 확대 응답 비율이 22%p 감소하며 28%를 기록

Q. 2026년 상반기 투자 계획



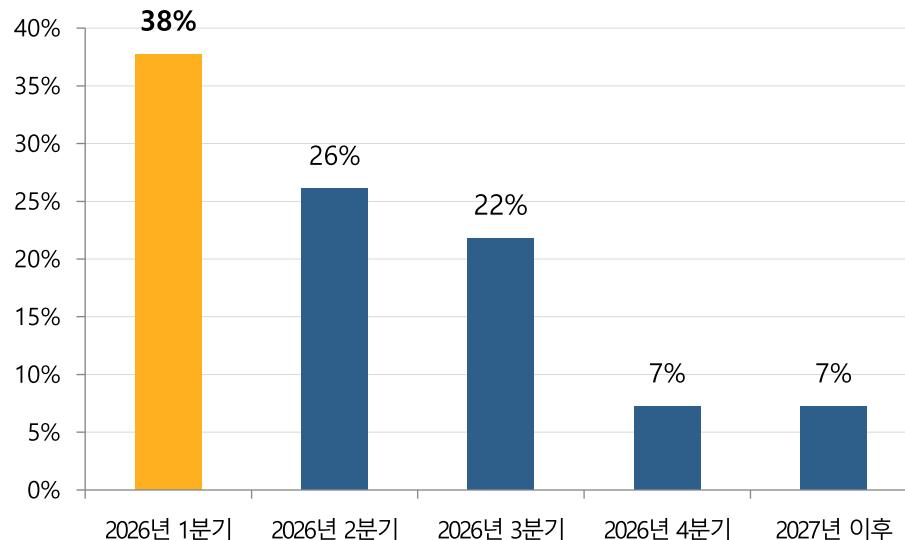
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

II. 국내 투자 전략

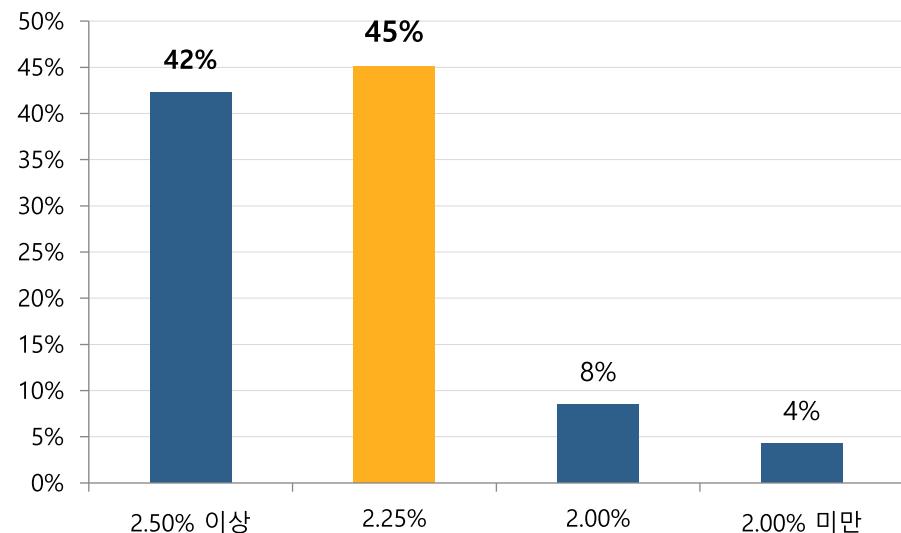
38%의 응답자가 즉시 투자 재개 응답, '26년 상반기 기준 금리는 동결 혹은 0.25% 인하 예상

- 응답자의 38%가 '26년 1분기를 투자 재개 시점으로 응답하였고, 그 다음으로 2026년 2분기(26%), 2026년 3분기(22%)로 응답하며 즉시적인 투자 재개 의지가 반영됨
- '26년 상반기 기준금리는 0.25%p 인하할 것으로 예상한 응답 비율이 45%로 가장 많은 비율을 차지하였으며, '25년 4분기에 금리 인하 기대감이 낮아지면서 동결을 예상하는 응답 비율이 42%로 크게 증가

Q. 향후 투자 재개 시점 및 2026년 상반기 기준금리 예측



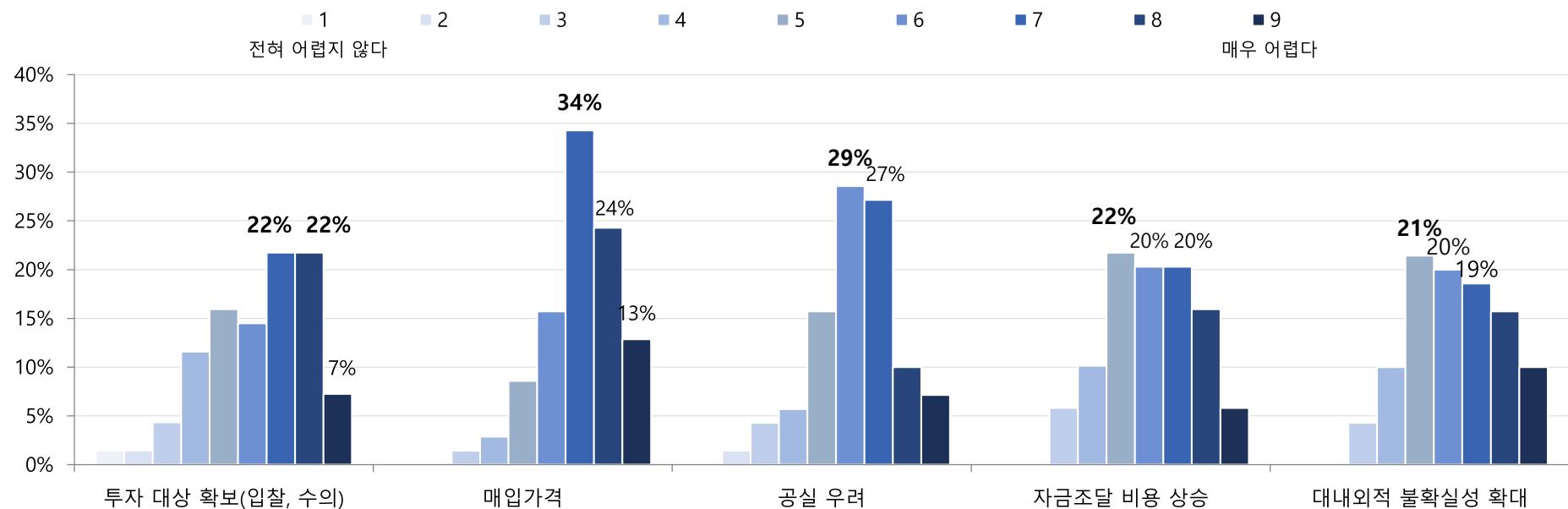
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사



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

- 투자 시 어려움을 겪는 것(7~9척도)으로 응답한 비율이 전반적으로 '25년 하반기 대비 감소
- '매입 가격'으로 인한 어려움(7~9척도)에 응답한 비율은 71%로 '25년 하반기 대비 3%p 감소
- '공실우려', '자금조달 비용 상승'으로 인한 어려움에 응답한 비율은 각각 44%, 42%로 '25년 하반기 대비 약 8%p씩 감소하여 향후 공급 부족에 따른 공실 우려와 금리 인하에 따른 자금조달 비용에 관한 우려가 다소 완화되었음을 보여줌
- '대내외적 불확실성 확대' 또한 불확실성이 일정 부분 해소되며 7~9척도에 응답한 비율이 '25년 하반기 대비 14%p 감소한 44% 기록

Q. 투자 시 가장 어려움을 겪는 부분

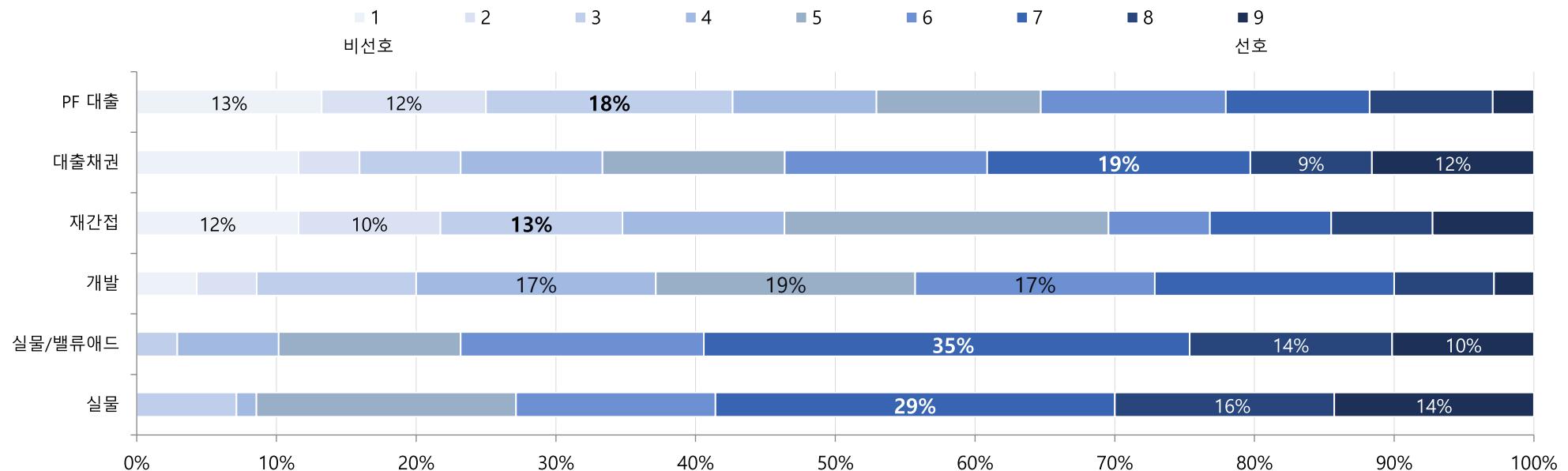


※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

밸류애드, 실물, 대출채권 순으로 선호하며 PF대출에 대한 투자 선호도 감소

- '25년 하반기와 비교하여 7~9척도 응답 비율이 밸류애드 투자는 59%로 동일, 실물 투자는 59%(7%p ↓)로 감소, 대출채권은 42%(3%p ↓)로 감소하여 가장 선호도가 높음에도 불구하고 전반적인 선호도 자체는 감소
- 개발 건에 대한 투자 응답 비율은 27%(7%p ↑)로 유일하게 증가하였으나 여전히 중도적인 응답 비율이 절반 이상
- PF대출과 재간접 투자 응답 비율은 각각 43%, 35%로 PF대출은 '25년 하반기 대비 6% 증가하며 가장 선호하지 않는 투자 전략

Q. 선호하는 부동산 투자 전략

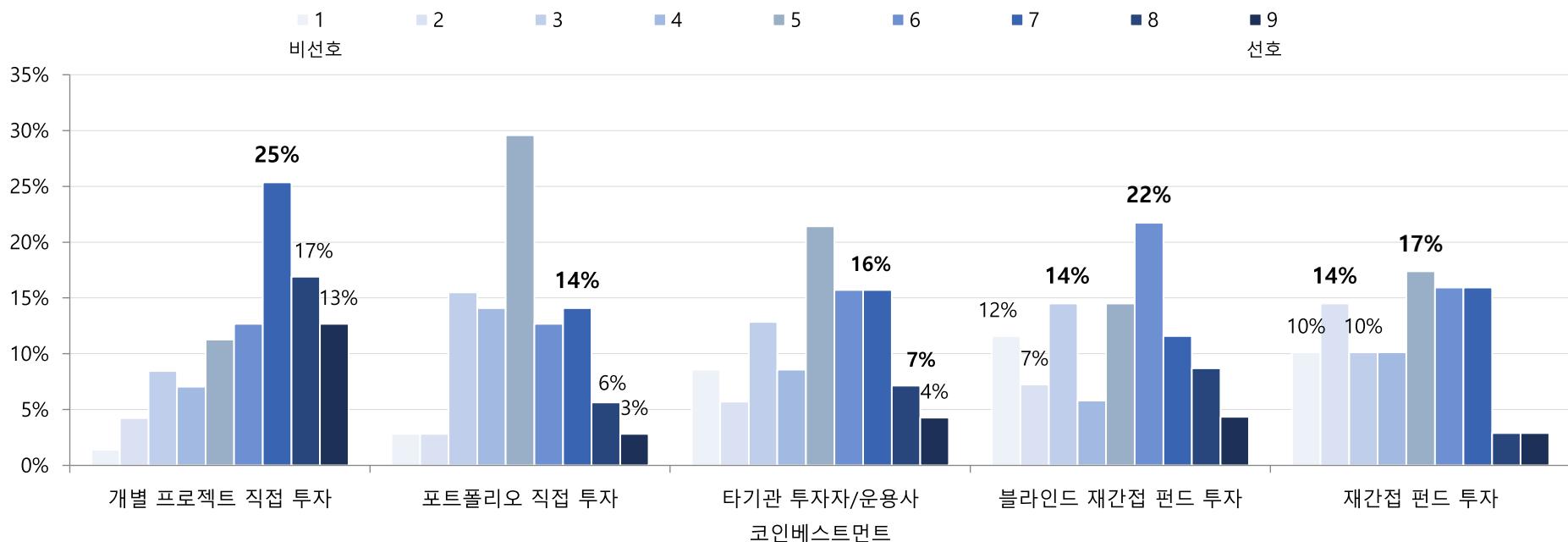


※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

개별 프로젝트 직접 투자 선호, 전반적으로 투자 선호도 감소

- 개별 프로젝트 직접 투자에 대해 선호하는(7~9척도) 응답자 비율이 감소하였으나 여전히 가장 높은 55%(3%p ↓) 기록
- 포트폴리오 직접 투자, 코인베스트먼트, 블라인드 펀드 투자, 재간접 펀드 투자 선호 응답 비율은 각각 23%, 27%, 25%, 22%로 비슷한 수준
- 특히, 포트폴리오 직접 투자와 블라인드 펀드 투자 선호 응답 비율은 '25년 하반기 대비 각각 24%p, 15%p 감소하여 선호도가 크게 하락
- 블라인드 펀드, 재간접 펀드 투자는 비선호(1~3척도) 응답 비율이 각각 33%, 35%로 선호 응답 비율보다 높게 기록

Q. 선호하는 부동산 투자 방법



※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

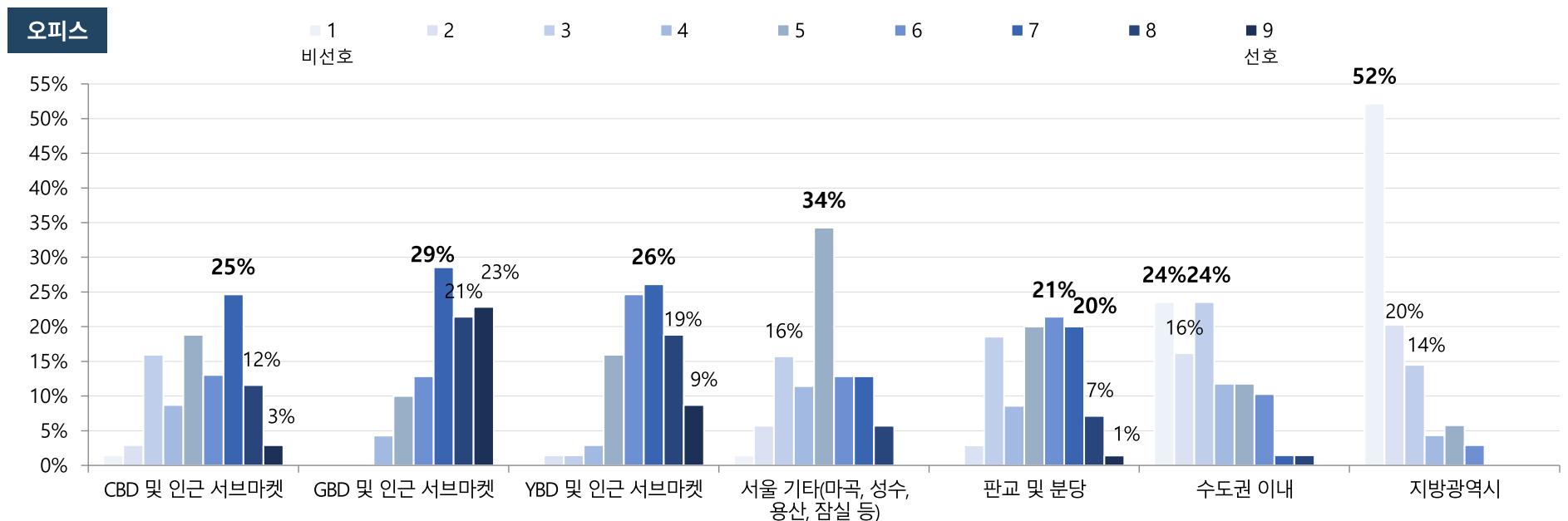
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

III. 국내 투자 지역

오피스의 경우 GBD 선호 응답 73%, 서울 및 분당지역 선호도 증가

- 서울 및 분당지역에 한해서는 전반적으로 선호 응답(7~9척도) 비율이 증가하였으며, 여전히 GBD 선호 응답 비율이 73%(6%p ↑)로 가장 높게 나타났으며, YBD는 54%로 그 뒤를 이음
- CBD에 대한 선호 응답 비율은 '24년 상반기 이후 지속적으로 감소 추이를 보였으나 다시 소폭(5%p) 증가하여 39%를 기록
- 서울 기타지역과 판교 및 분당 지역은 중립적인(4~6척도) 응답 비율이 각각 59%, 50%로 가장 높게 나타남
- 수도권과 지방광역시는 선호 응답 비율이 감소하고 비선호 응답 비율이 각각 63%, 87%로 여전히 높게 나타남

Q. 선호하는 투자 지역



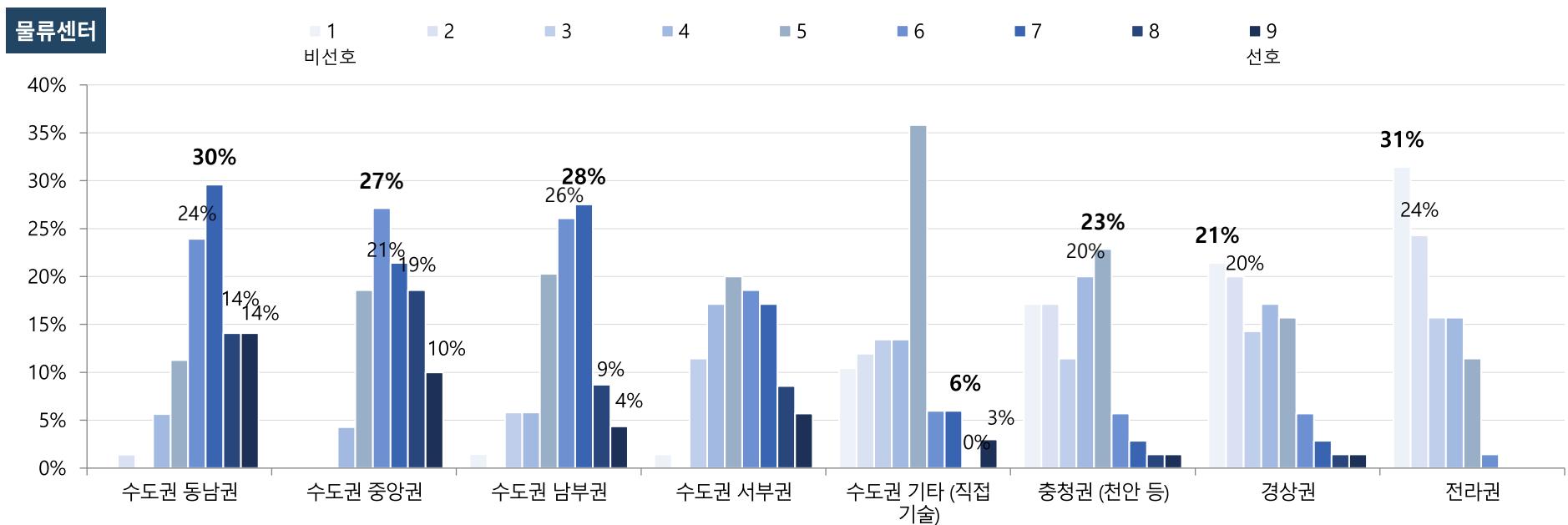
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

III. 국내 투자 지역

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

- '25년 하반기와 비교하여 수도권 서부권 선호 응답(7~9척도) 비율이 9%p 증가한 것을 제외하면 전반적으로 선호도 분포에 큰 변화가 나타나지 않았으며, 선호 지역의 순위에도 변화없음
- 수도권 동남권은 선호 응답이 58%(1%p ↓), 수도권 중앙권은 50%(4%p ↓)로 선호 비율이 감소하였으나 여전히 선호도가 가장 높은 지역
- 다만, 수도권 중앙권은 중도적인(4~6척도) 의견과 선호 의견이 동일하게 50%이며, 수도권 남부권, 서부권은 중도적인 응답이 50% 이상으로 가장 많음
- 비선호 응답 비율이 가장 높은 지역은 전라권으로 71%의 응답자가 비선호 하는 것으로 나타났으며, 경상권, 충청권 역시 각각 56%, 46%가 비선호로 응답

Q. 선호하는 투자 지역



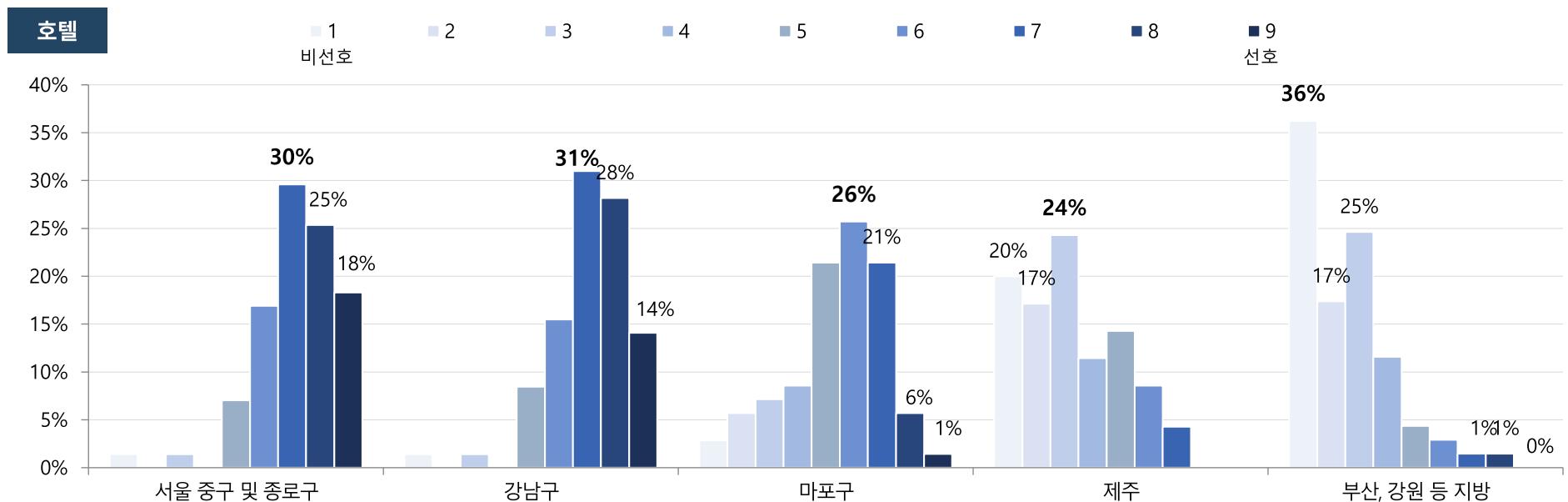
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

III. 국내 투자 지역

서울 권역은 중구 및 종로구·강남구 투자 가장 선호, 제주 지역 투자 선호도 감소

- ‘25년 외래 관광 회복과 호텔 운영의 수익성 개선으로 ’26년 상반기 호텔 섹터의 호황기 전망 의견이 크게 증가하였으나 지역별 선호도에 있어서는 중도적인(4~6척도) 응답이 전반적으로 증가
- 서울 중구 및 종로구와 강남구는 선호(7~9척도) 응답 비율이 동일하게 73%로 여전히 가장 선호하는 지역
- 마포구, 제주, 지방은 투자 비선호 응답 비율이 각각 16%(12%p ↑), 61%(19%p ↑), 78%(9%p ↑)로 크게 증가하였으며, 제주 지역은 선호 응답 비율 또한 9%p 감소한 4%를 기록하여 큰 폭으로 감소

Q. 선호하는 투자 지역



※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

국내 투자 전망

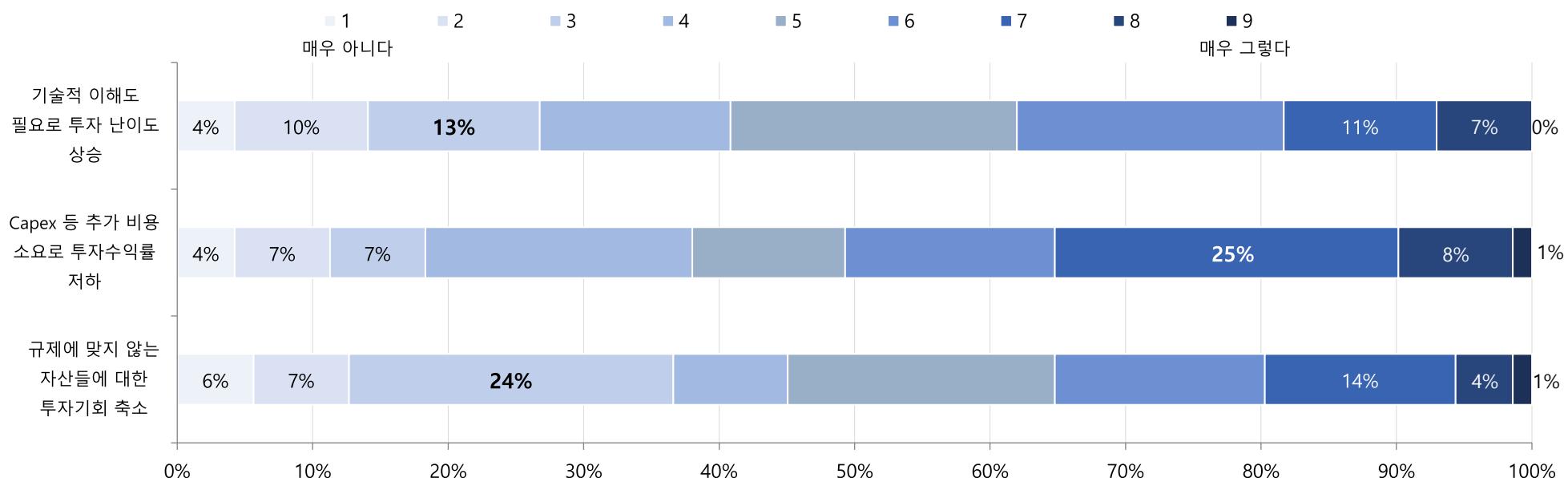
- I. 국내 섹터별 부동산 시장 전망
- II. 국내 투자 전략
- III. 국내 투자 지역
- IV. ESG와 투자

IV. ESG와 투자

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

- ESG 규제를 반영한 투자가 보편화됨에 따라 ESG 규제가 투자를 위축시킨다는 응답 비율 분포의 변화는 세부 항목별로 상이
- 'Capex 등 추가 비용 소요로 투자수익률 저하'가 투자에 영향을 크게 미친다는 응답(7~9척도) 비율은 '25년 하반기에 비해 9%p 증가한 35% 기록
- 반면에 '규제에 맞지 않는 자산들에 대한 투자 기회 축소'가 투자에 영향을 크게 미치지 않는다는 응답(1~3척도) 비율은 37%로 '25년 하반기 대비 3%p 증가
- '기술적 이해도 필요로 투자 나이도 상승'이 투자에 미치는 영향에 관해서는 영향을 크게 미친다는 응답과 크게 미치지 않는다는 응답이 각각 2%p, 3%p씩 증가한 18%, 27%를 기록하였고 중도적인 의견이 55%로 가장 큰 비율 기록

Q. ESG 관련 규제로 인한 국내 투자 영향



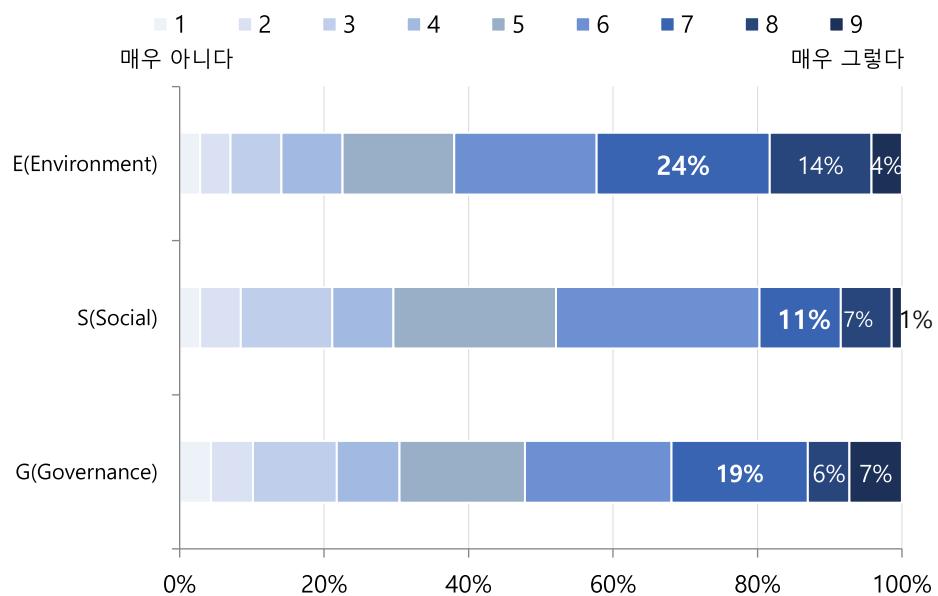
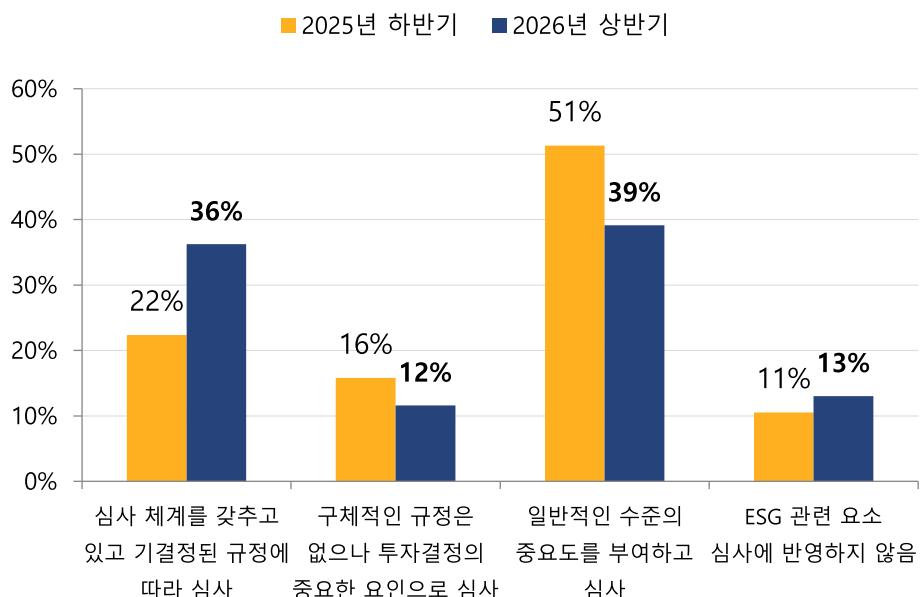
※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

IV. ESG와 투자

ESG를 투자 의사 결정에 반영한다는 응답 증가

- 투자 시 ESG의 세 가지 요소 중 E(Environment)를 가장 중요하게 고려(7~9척도)하며 그 응답 비율은 '25년 하반기 대비 13%p 증가한 55% 기록
- 투자 심사 시 ESG 고려 여부에 관해서는 '일반적인 수준의 중요도를 부여하고 심사' 응답 비율이 '25년 하반기 대비 12%p 감소한 39%를 기록하며 다시 '25년 상반기 수준으로 낮아졌고, 반대로 '심사 체계를 갖추고 있고 기 결정된 규정에 따라 심사' 응답 비율이 14%p 증가한 36% 기록
- 'ESG 관련 요소를 심사에 반영하지 않음' 응답 비율은 3%p 증가한 13%를 기록

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



※ 출처: 젠스타메이트 2026 1H 투자자 설문 조사

감사합니다

Thank you !

젠스타메이트 R&C본부 / 부동산연구소

김규진 리서치센터장 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com
송영선 대리 02-2003-8187 ys.song@genstarmate.com