

상업용부동산 시장 진단 및 전망

2025. 9

부동산연구팀

1. 상업용부동산 시장 동향

2. 자산 유형별 시장 진단 및 전망

- 1) 오피스
- 2) 물류센터
- 3) 상가
- 4) 오피스텔
- 5) 데이터센터
- 6) 중소형빌딩

상업용부동산 시장 요약

- **상반기 상업용부동산 시장은 침체기가 이어지며 지역 및 자산별 투자 양극화 심화**
 - 경기 침체의 영향으로 2021년부터 거래량 감소 및 평균 거래가격 하락 지속
 - 국내 경기 불확실성이 장기화되면서 상대적으로 안전 자산인 서울 주요 지역 오피스에 투자 집중
- **금리 인하와 공급물량 감소로 투자 심리 회복이 기대되나, 우량자산 중심의 제한적 회복세 전망**
 - 프라임급 오피스 시장과 데이터센터는 지속 성장, 오피스텔은 소형 중심의 제한적 회복
 - 물류센터는 시장 여건의 점진적 개선 기대되나, 상가는 모멘텀 부족으로 침체 장기화 우려
- **(오피스) 견조한 임대 수요, 안전자산으로 선호도 증가하며 프라임급 오피스 회복세 지속 예상**
 - 투자 심리 회복으로 2024년 하반기부터 서울 지역 투자 증가. 견고한 수요 기반으로 임대시장 강세
 - 금리 인하 기조 및 경기 불확실성으로 서울 주요 지역으로 투자 수요 집중
- **(물류센터) 공급 과잉 부담이 지속되나, 신규 공급 감소 및 수요 지속으로 시장 여건 개선 기대**
 - 임대시장이 부진한 흐름을 보이고 거래시장도 위축되면서 전반적인 침체 국면 지속
 - 공급 과잉 여파 및 부동산PF 부진 우려가 존재하나, 견조한 수요와 공실 부담 완화로 시장 회복 전망
- **(상가) 지역별 양극화 양상이 뚜렷한 가운데, 모멘텀 부족으로 단기 회복 여력은 제한적**
 - 소매판매액 증가세가 주춤한 가운데 임대가격, 공실률, 투자수익률 등 관련 지표는 대부분 부진
 - 외국인 관광객 증가, 경기 부양책 등에도 소매업의 단기 회복 전환 가능성은 크지 않음
- **(오피스텔) 월세 전환 가속화 및 월세가격 상승으로 소형 오피스텔에 대한 선호도 지속**
 - 주택가격 상승과 함께 오피스텔 시장도 회복세, 전세사기 리스크로 인해 임대시장에서 월세 고착화
 - 규제 완화 및 금리 인하로 시장 여건 개선이 기대되나 중대형보다 소형 중심의 제한적 회복 예상
- **(데이터센터) AI·클라우드 확산으로 데이터센터 수요 급증, 국내 시장의 지속적 확대 예상**
 - 상업용 데이터센터의 대부분이 수도권에 집중되었으나, 최근 비수도권으로도 확장 움직임
 - 수요 급증과 더불어 경기 변동에 민감하지 않은 특성, 정부 육성책에 힘입어 성장세 지속 전망
- **(중소형빌딩) 매매시장 침체가 지속되는 가운데, 경기 불확실성으로 회복에 상당한 시일 소요 예상**
 - 2022년 부동산 경기 침체 이후 위축 국면이 지속되는 가운데, 매매가격 하락 및 거래량 저조
 - 경기 침체, 온라인 거래 확대 등으로 상권 위축세가 지속됨에 따라 시장 회복 가능성은 제한적

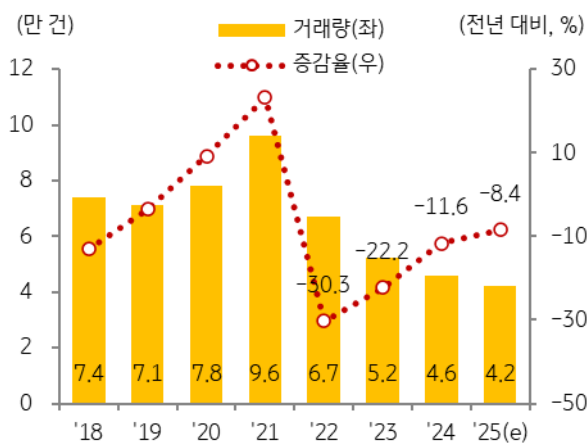
1. 상업용부동산 시장 동향

■ 거래량이 감소하고 평균 거래가격이 하락하면서 상업부동산 시장은 침체기가 이어짐

○ 2025년 전국 상업용부동산 거래량은 전년 대비 8.4% 감소한 4.2만 건을 기록할 것으로 예상

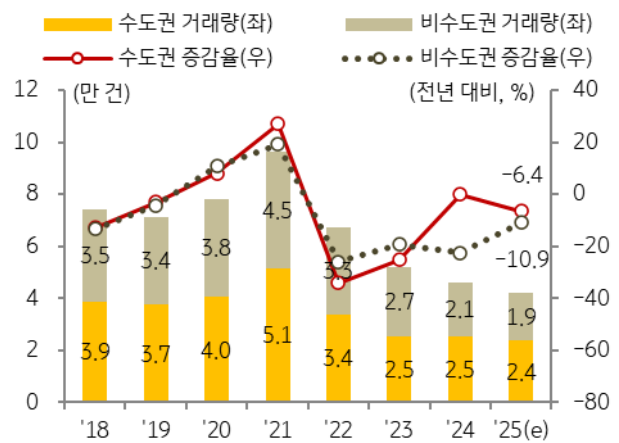
- 2021년 이후 4년 연속 거래량 감소세가 이어질 것으로 보이나 감소폭은 축소
- 지역별로는 수도권이 2.4만 건(전년 대비 -6.4%), 비수도권이 1.9만 건(전년 대비 -10.9%)을 기록할 것으로 전망

[그림 1] 상업용부동산 거래량 추이



주: 2025년 거래량은 상반기 거래량 변동율을 반영한 추정치
자료: 국토교통부 실거래 자료

[그림 2] 지역별 상업용부동산 거래량 추이



주: 2025년 거래량은 상반기 거래량 변동율을 반영한 추정치
자료: 국토교통부 실거래 자료

○ 상반기 상업용부동산 평균 거래가격은 전년 대비 3.4% 하락한 제곱미터당 558만 원으로 2021년 단기 고점(㎡당 595만 원)을 기록한 이후 4년 연속 하락세를 보임

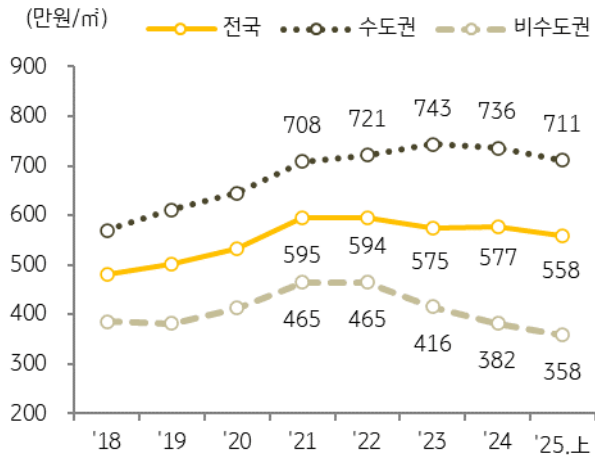
- 지역별로는 전년 대비 수도권 평균 거래가격(㎡당 711만 원)과 비수도권(㎡당 358만 원)이 전년 대비 각각 3.4%, 6.2% 하락

○ 상반기 상업용부동산 시장은 경기 순환 국면상 거래가 줄고 가격이 하락하는 침체기가 이어짐

- 상업용부동산 시장 경기는 2021년 고점을 기록한 이후 2022년 금리 인상과 경기 둔화로 거래가 감소세로 돌아섰으며, 2023년 거래가격도 하락하면서 본격적인 침체기로 진입
- 지난해 금리 인하가 시작되면서 시장 회복에 대한 기대감이 높아지고 있지만, 경기 침체와 시장 불확실성에 따른 하방 압력이 커지며 침체 흐름이 지속

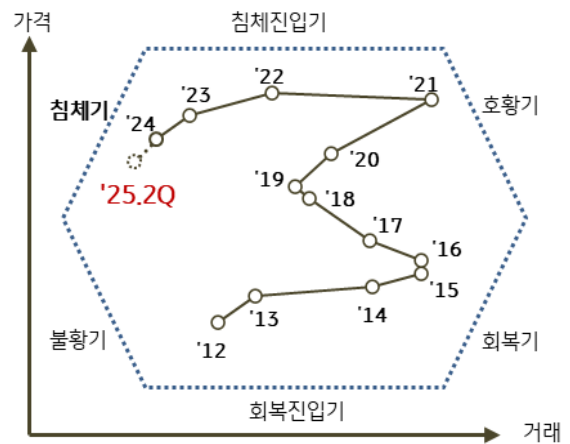


[그림 3] 지역별 상업용부동산 평균 거래가격 추이



주: 평균 거래가격 산정 시 연도별 이상치는 분석에서 제외
자료: 국토교통부 실거래 자료

[그림 4] 상업용부동산 경기 순환 국면



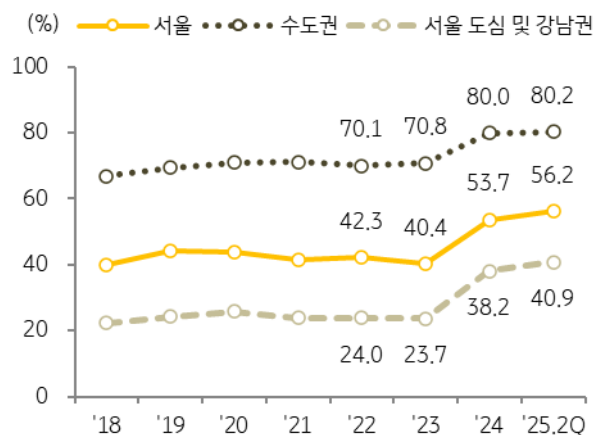
주: 지역별로 지수화된 평균 거래가격을 거래량으로 가중 평균
자료: 국토교통부 실거래 자료

■ 우량 자산에 대한 투자 쏠림 현상이 더욱 뚜렷하게 나타나며 시장 양극화가 심화

○ 경제 불확실성이 지속되면서 상대적으로 안전 자산인 서울 주요 지역과 오피스에 투자 집중

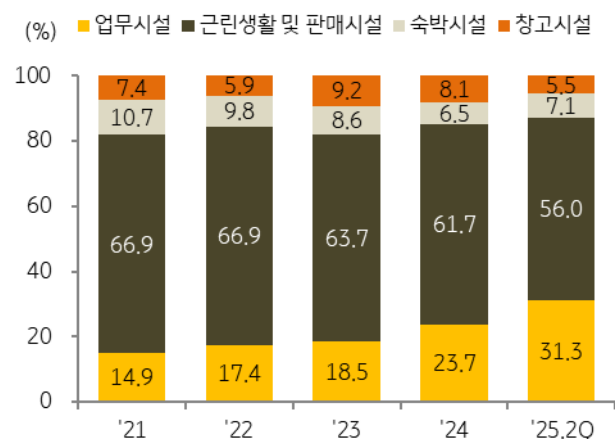
- 2분기 상업용부동산 거래총액에서 수도권(80.2%), 서울(56.2%), 서울 도심 및 강남권(40.9%)이 차지하는 비중은 2006년 실거래 자료 공개 이후 최고치를 기록
- 자산 유형별로는 오피스 투자 집중 현상이 심화되면서 상업용부동산 전체 거래총액에서 오피스가 차지하는 비중이 2021년 14.9%에서 2분기 31.3%로 상승

[그림 5] 지역별 상업용부동산 거래총액 비중 추이



주: 서울 도심권(중구, 종로구, 용산구), 강남권(강남구, 서초구)
자료: 국토교통부 실거래 자료

[그림 6] 자산 유형별 상업용부동산 거래총액 비중 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료



■ 공급 감소와 금리 인하로 투자 여건은 개선될 것으로 기대되지만 경기 침체와 시장 불확실성은 시장 회복을 제한하는 요인으로 작용

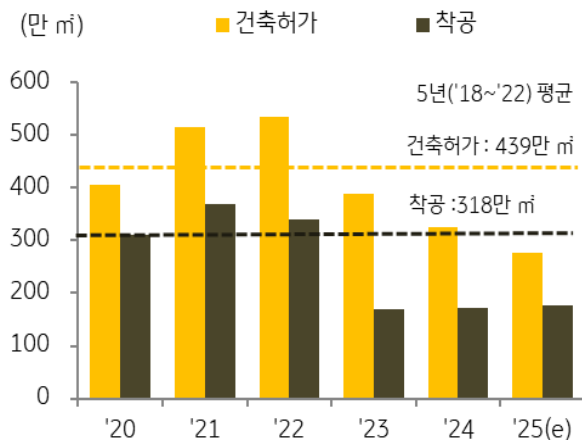
○ 상업용부동산 건축허가면적과 착공면적이 동시에 감소하면서 공급 과잉에 따른 공실 발생 및 임대료 하락 위험은 감소할 것으로 예상

- 상반기 상업용부동산 건축허가면적은 276만 ㎡으로 최근 5년(2018~2022년) 평균(439만 ㎡)의 63%, 착공면적은 176만 ㎡로 최근 5년 평균(318만 ㎡)의 55.4% 수준에 그침
- 자산 유형별로는 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 창고시설 모두 착공면적이 최근 5년 평균을 크게 하회

○ 기준금리 인하는 자금 조달 부담 감소와 수익률 상승으로 이어져 상업용부동산 투자 확대 요인으로 작용

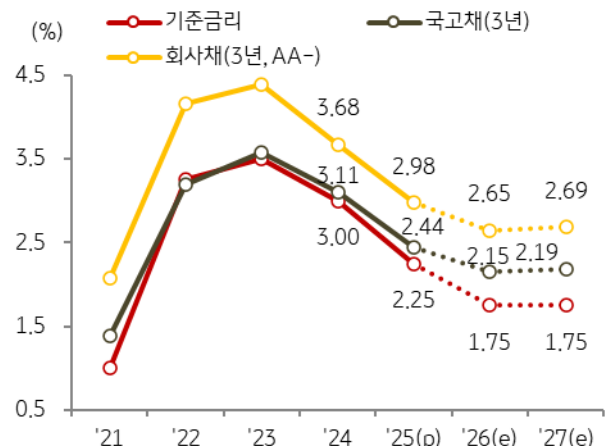
- 기준금리는 2023년 3.5%에서 2024년 3.0%를 거쳐 올해 7월 2.5%까지 낮아졌으며, 추가 인하 가능성이 커 내년에는 1% 후반까지 떨어질 것으로 예상

[그림 7] 상업용부동산 공급면적 추이



주: 2025년 공급면적은 상반기 공급면적 변동율을 반영한 추정치
자료: 국토교통부

[그림 8] 금리 전망



주: 2025년 이후 금리는 8월 기준 KB경영연구소 전망치
자료: 한국은행, KB경영연구소

○ 반면 수출 부진과 내수 회복 지연, 대외 불확실성 지속에 따른 경기 침체 우려는 임대 수요 감소와 수익률 하락으로 이어져 시장 하방 압력으로 작용

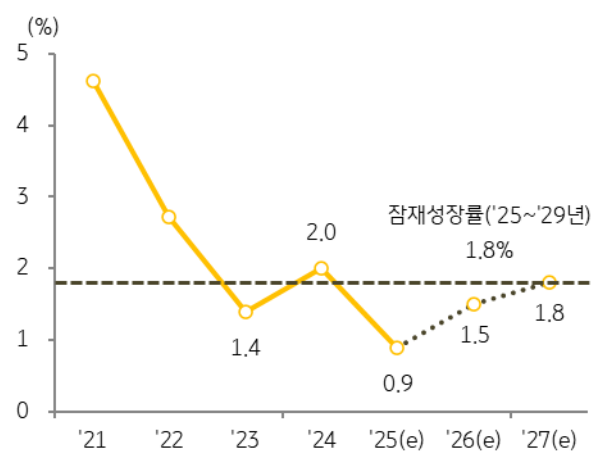
- 경제성장률은 올해를 저점으로 회복세를 보일 수 있으나, 당분간 잠재성장률을 하회하는 저성장 국면이 지속될 것으로 예상



○ 시장 여건 개선에 대한 기대감은 높지만, 불확실성이 높은 국면이 이어지면서 우량 자산 중심의 보수적 투자 기조가 지속될 것으로 전망

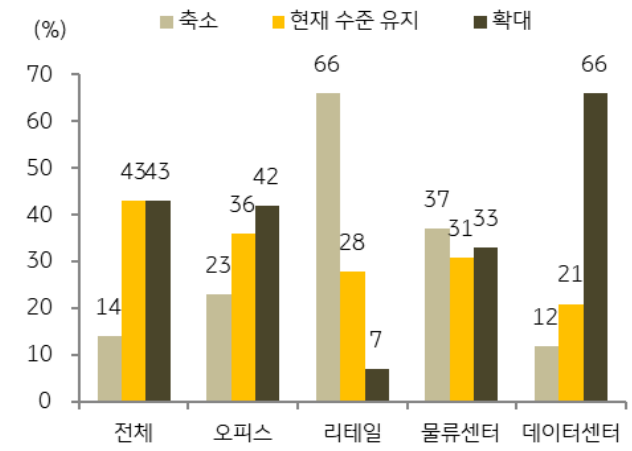
- 젠스타메이트의 조사에 따르면, 하반기 투자 확대를 계획한다는 응답률이 상반기 대비 10%p 증가한 43%로 나타나 향후 시장 회복에 대한 기대감을 반영
- 다만, 자산 유형별 투자 계획은 차이를 보여, 시장 상황이 양호하고 성장성이 큰 오피스와 데이터센터는 투자 확대, 리테일과 물류센터는 투자 축소 의견이 다수

[그림 9] 경제성장률 전망



주: 2025년 이후 경제성장률은 8월 기준 KB경영연구소 전망치
자료: 한국은행, KB경영연구소

[그림 10] 하반기 투자 계획



자료: 젠스타메이트

2. 자산 유형별 시장 진단 및 전망

1) 오피스

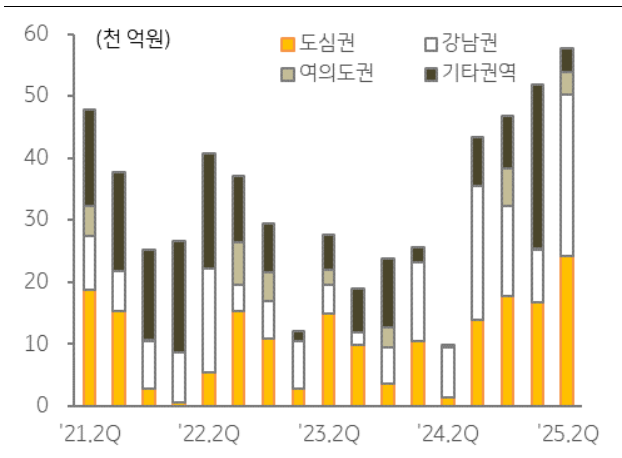
■ 금리 인하와 투자 심리 회복으로 서울 오피스 매매시장은 빠르게 개선되는 추세

○ 지난해 3분기 이후 분기별 평균 거래총액이 4조 원대를 상회하면서 뚜렷한 회복세를 보임

- 예정된 거래가 다수 성사되면서 상반기 거래총액은 11.0조 원으로 지난해 전체 거래총액의 87%에 이룸
 - 권역별로는 도심권이 4.1조 원(37%)으로 가장 높았고, 다음으로 강남권(3.5조 원, 32%), 기타권역(3.0조 원, 28%), 여의도권(0.4조 원, 3%) 순
 - 도심권과 강남권을 중심으로 SI타워(8,971억 원), 강남N타워(6,805억 원), KDB타워(6,744억 원), CJ제일제당 센터(6,565억 원) 등 핵심 자산 거래가 완료됨



[그림 11] 서울 오피스 거래총액



자료: KB국민은행

[표 1] 주요 거래 사례(2분기 기준)

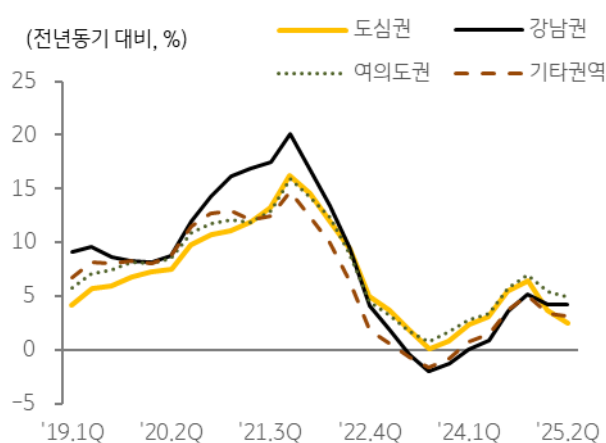
빌딩 (소재지)	거래면적 (평)	거래가격 (억 원)	매도자·매수자
KDB타워 (용산구)	24,840	6,744	KB자산운용 CJ올리브영
CJ제일제당센터 (중구)	24,317	6,565 (추정가)	이지스자산운용 이지스자산운용
크레센도 (종로구)	16,538	5,567	DWS자산운용 코람코자산신탁
수송스퀘어 (종로구)	15,220	5,225	이지스자산운용 디앤디인베스트먼트

자료: 젠스타메이트

○ 서울 오피스 매매가격지수는 시장 회복세가 반영되며 상승세를 이어감

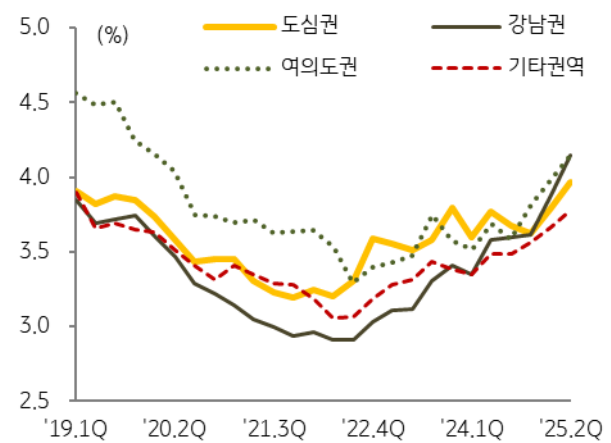
- 2분기 지수는 104.7로 전년 동기 대비 3.6% 상승에 그쳐 지난 10년 평균 상승률(6.7%)에는 미치지 못했으나 상승세는 지속
- 서울 주요 권역 오피스 실효운용수익율은 4%대(도심권 3.97%, 강남권 4.15%, 여의도권 4.15%, 기타 권역 3.78%)에서 안정적으로 유지

[그림 12] 서울 오피스 매매가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

[그림 13] 서울 주요 권역 오피스 실효운용수익률



자료: KB국민은행

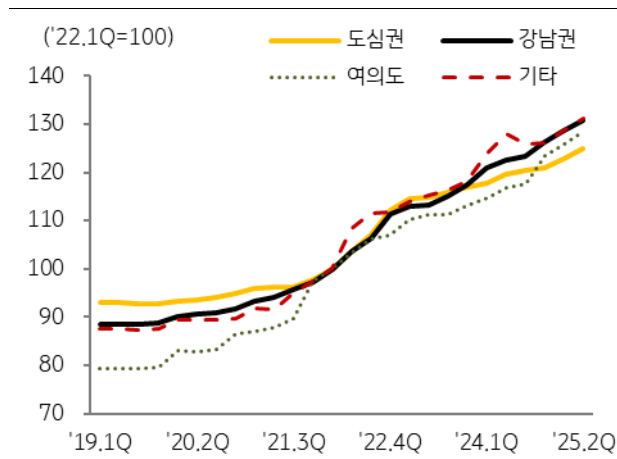
■ 서울 주요 권역 오피스 임대시장은 견고한 수요를 기반으로 강세를 지속

○ 오피스 임대시장 강세가 지속되면서 서울 주요 권역 임대가격은 상승세를 보이고 3대 권역 공실률은 2.2~5.1%를 유지



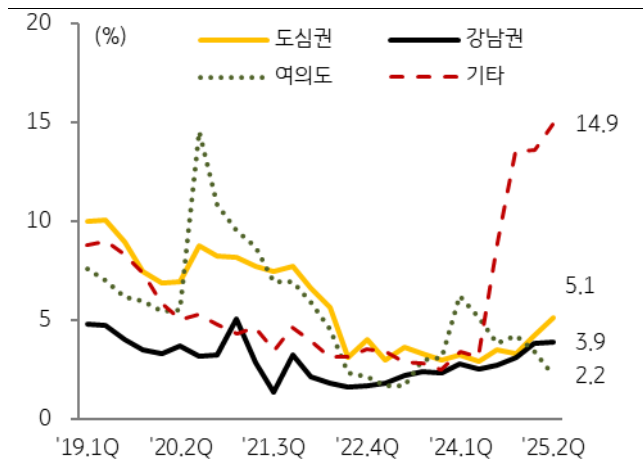
- 2분기 임대가격은 전년 대비 5% 이상 상승했으며, 권역별로는 여의도권(전년 대비 +9.9%)과 강남권(전년 대비 +6.8%)을 중심으로 높은 상승률을 보임
- 2024년 들어 기타권역을 중심으로 신규 공급이 크게 증가하면서 2분기 서울 전체 오피스 공실률은 6.8%로 전년(3%대) 대비 상승
 - 권역별로는 도심권 5.1%, 강남권 3.9%, 여의도 2.2%로 주요 지역은 여전히 낮은 수준을 유지
 - 기타권역은 지난해에 마곡 마이스(MICE) 복합단지 개발로 대규모 신규 공급이 이루어지면서(2024년 약 20만 평) 3분기부터 공실률이 상승하여 올해 8월 14.9%를 기록

[그림 14] 서울 권역별 오피스 임대가격지수 추이



자료: KB국민은행

[그림 15] 서울 권역별 오피스 공실률 추이



자료: 젠스타메이트

■ 수요 여건은 양호하나 불확실성 지속으로 우량 자산 투자 집중 현상이 심화

○ 지난해 하반기 이후 오피스 핵심 수요층인 금융보험 관련 업종 고용자 수가 증가세를 지속하며 견고한 수요 기반으로 작용

- 올해 7월 금융보험 관련 업종 신규 취업자 수는 약 8만 명으로 지난해 11월 이후 꾸준히 증가

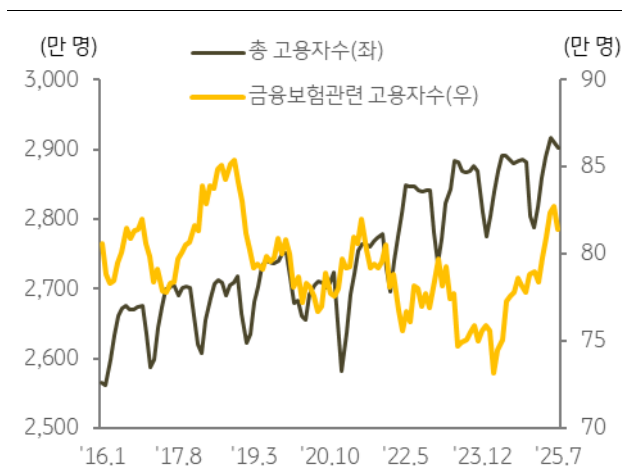
○ 우량 지역 및 빌딩 이전 수요가 증가하면서 프라임급 오피스 선호 현상이 지속되고, 오피스 신규 공급물량이 제한적인 점을 감안 시 임대시장 강세로 이어질 것으로 예상

- 올해 신규 공급물량은 지난해의 약 25%에 그쳐 임대인 우위 시장이 지속될 가능성
- 다만, 마곡 등 기타권역에 대규모 신규 물량이 공급되면서 적절한 공간을 찾지 못하거나 비용 압박을 받는 임차 수요의 이동 가능성도 존재

○ 금리 인하 기조 유지와 투자 심리 회복, 견조한 임대 수요를 기반으로 오피스 시장 회복세가 지속되며, 선호도 높은 프라임급 핵심 자산에 수요가 집중될 전망

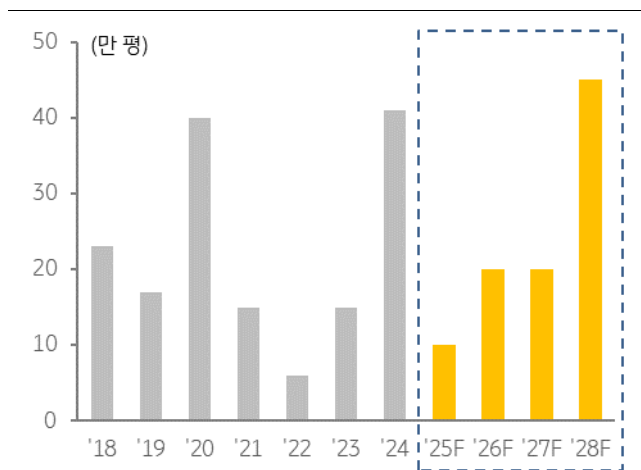
- 내수 경기 침체 우려로 하반기 추가 금리 인하 가능성이 높은 가운데, 원화 약세로 해외 투자자의 국내 오피스 투자 여건도 개선
- 국내외 경제 불확실성으로 투자자의 안전 자산에 대한 선호도는 더욱 뚜렷해질 가능성

[그림 16] 총고용자 수·금융보험 관련 업종 고용자수 추이



자료: 통계청

[그림 17] 서울 오피스 공급 및 향후 전망



자료: 젠스타메이트

2) 물류센터

■ 신규 공급 감소와 거래 위축 등 물류센터 시장은 전반적으로 침체 국면이 이어짐

○ 상반기 수도권에 공급된 신규 물류센터 면적은 약 53만 m^2 로 전년 동기 대비 73% 감소

- 최근 부동산PF(프로젝트파이낸싱) 부진과 부동산 수요 위축으로 프로젝트 일정이 지연되면서 신규 공급이 크게 감소
- 신규 공급 감소에도 2022~2023년 과잉 공급의 여파로 인해 시장은 여전히 좋지 않은 상황

○ 상반기 수도권 물류센터 거래총액은 약 1.5조 원으로 전년 동기 대비 45% 감소했으며, 매수자와 매도자의 희망 가격 차이로 인해 거래가 제한적

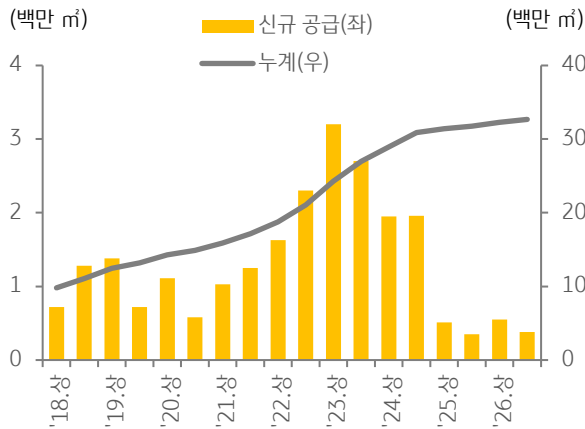
■ 물류센터 중에서는 상온보다 저온 시장 경기가 더 좋지 않은 흐름을 보임

○ 상반기 물류센터 공실률은 저온과 상온 모두 지난해 하반기와 비슷한 수준을 유지

- 저온 물류센터는 지난해 상반기 40%를 넘어선 이후 높은 수준이 지속

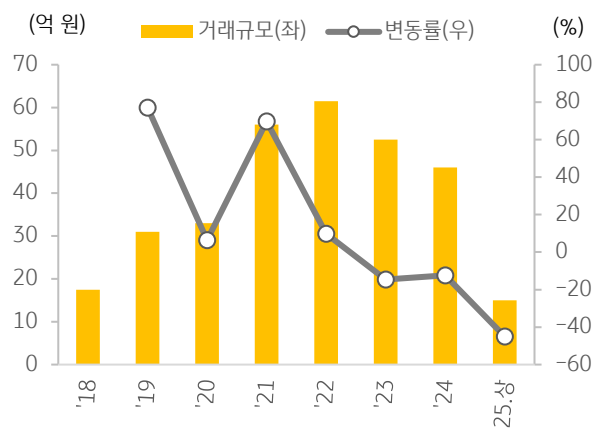


[그림 18] 수도권 물류센터 신규 공급 추이



자료: 쿠시먼앤웨이크필드

[그림 19] 물류센터 거래량

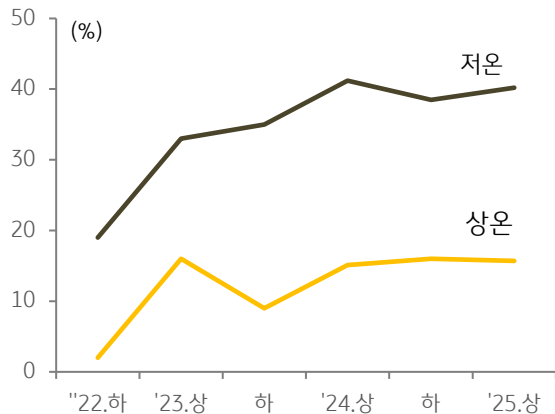


자료: 쿠시먼앤웨이크필드

○ 물류센터 공급 위축, 건설원가 상승에도 수급 불균형으로 임대료는 횡보

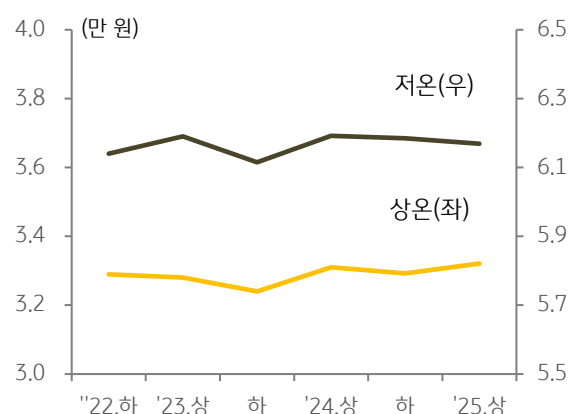
- 저온 물류센터 임대료는 2분기째 소폭 하락하고 있으며, 업황 침체에 따른 렌트프리 증가로 실질임대료는 더 낮을 것으로 판단

[그림 20] 물류센터 공실률 추이



자료: 알스퀘어

[그림 21] 물류센터 명목임대료 추이



자료: 알스퀘어

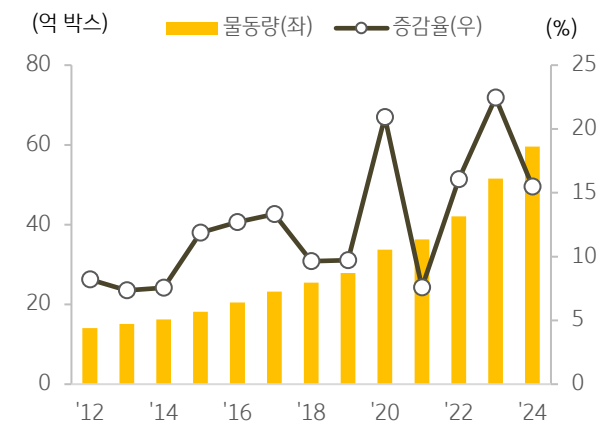
■ 시장은 여전히 어려우나 견조한 수요와 공실 부담 완화로 투자 여건은 점차 개선

○ 올해도 물류센터 시장은 공급 과잉 여파 지속, 부동산PF 부진 등의 영향으로 쉽지 않은 상황이나, 시장 여건은 지난해보다 다소 개선될 것으로 기대

○ 물류센터는 단기간 공급이 급증하면서 급격히 악화되었으나 여전히 성장성이 높은 시장

- 국토교통부의 물류시설개발종합계획에 따르면, 2030년까지 국내 물류센터 필요 연면적은 약 4천8백만 ㎡로 추정
- 8월 말 기준 국내 물류창고 연면적이 약 2천7백만 ㎡라는 점을 감안하면 여전히 2천1백만 ㎡가 부족
 - 전자상거래 시장이 성장하면서 생활 물류 수요는 증가한 반면 도시 물류 인프라는 여전히 부족하며, 의왕 ICD (내륙컨테이너기지)·군포 IFT(복합물류터미널) 등 노후화된 내륙 물류 기지의 임대 기간이 만료¹되는 등 기존 물류시설의 정비도 필요

[그림 22] 국내 택배 물동량 추이



자료: 국토물류통합정보센터

3) 상가

■ 소비 심리가 회복세를 보임에도 불구하고 소매판매액 증가세는 주춤

○ 2분기 소매판매액은 161.7조 원으로 직전 분기 대비 1.0% 증가

- 2021년 하반기부터 증가세가 둔화되어 2024년 4분기 하락세로 전환되었으며, 최근 소비 심리가 다소 회복되면서 증가세로 전환

○ 소비자물가 상승률은 둔화되는 반면 소비자심리지수는 5월 들어 회복세를 보임

- 다만, 경기 침체 우려가 확대되면서 소비 심리 회복세가 지속될 수 있을지는 미지수

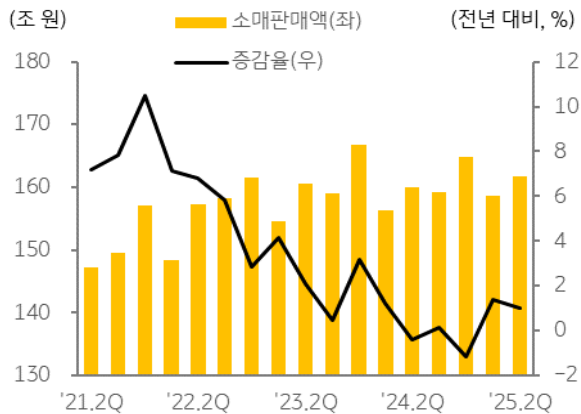
○ 온라인 쇼핑물·백화점 판매액지수는 양호한 반면 전통적인 오프라인 매장은 침체가 지속되며 업종별 양극화가 뚜렷

- 백화점 판매액지수는 경기 위축에도 불구하고 명품·프리미엄 소비, 체험형 매장 강화 등의 영향으로 2020년 이후 회복세를 이어감
- 대형마트 및 슈퍼마켓, 전문 소매점 등은 온라인 쇼핑물과 무점포 유통에 밀려 회복세가 더딤

¹ 의왕ICD는 2026년 12월 운영 기간이 종료됨에 따라 향후 물동량 변화 등을 종합적으로 고려하여 노후화된 1·2터미널 시설 개선 및 운영 계획을 마련 중. 군포 IFT는 2028년 12월 기존 터미널의 운영 기간이 종료되는 시점에 맞춰 향후 운영 계획을 마련하고 주민 친화적인 방향으로 국가 물류 거점 생태계를 조성할 예정

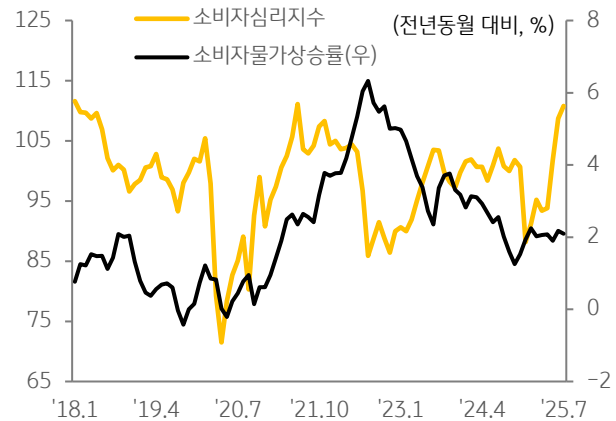


[그림 23] 소매판매액 추이



자료: 통계청

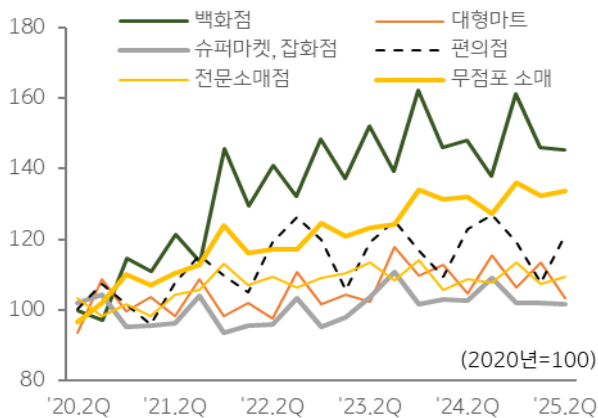
[그림 24] 소비자물가 변동률 및 소비자심리지수 추이



자료: 통계청

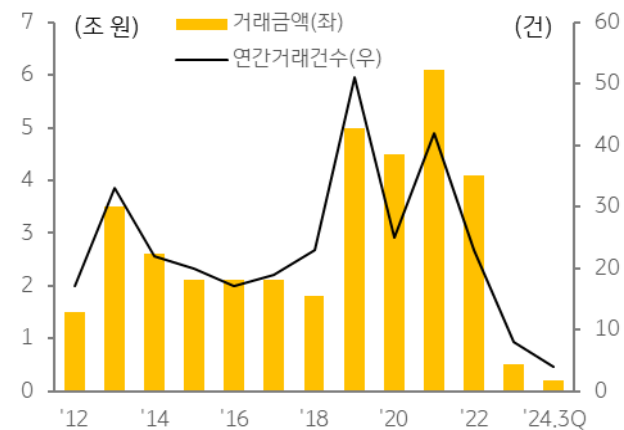
- 대형 판매시설의 연간 거래총액은 2023년 이후 크게 감소했으며 경기 침체로 투자 수요도 위축
- 젠스타메이트에 따르면, 2024년 3분기 기준 대형 판매시설의 연간 거래총액은 약 2천억 원으로 2022년 이후 감소세를 보임
 - 거래가 이루어진 대다수 대형 판매시설은 운영보다는 개발 등의 용도로 리모델링을 계획 중

[그림 25] 소매 업체별 판매액지수 추이



자료: 통계청

[그림 26] 대형 판매시설 거래총액 추이



주: 대형판매시설(백화점, 아울렛, 쇼핑몰, 대형마트)

자료: 젠스타메이트

■ 상가시장 관련 지표는 대부분 부진하고, 지역별 양극화 양상이 뚜렷한 특성을 보임

- 상가 경기 위축이 지속되면서 임대가격이 다시 하락세로 전환되고 공실률은 상승세를 이어감
- 부동산 경기 침체와 온라인 쇼핑 성장 등으로 상가 시장은 구조적인 침체 국면에 들어섬

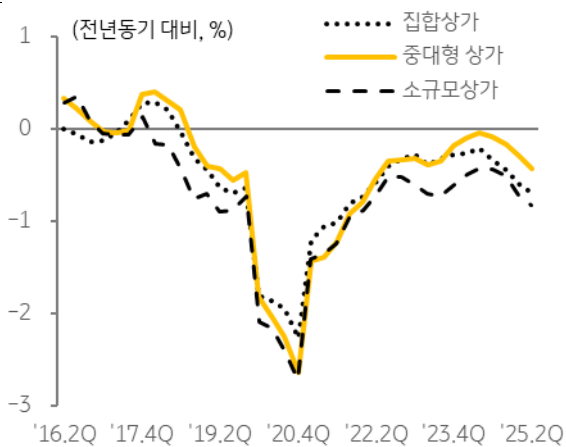


- 상가 임대가격은 팬데믹 이후 하락세가 다소 완화되었으나, 경기 침체가 장기화되면서 상승 전환으로 이어지지 못함
 - 2분기 임대가격지수는 전년 동기 대비 집합상가 0.69%, 중대형상가 0.43%, 소규모상가 0.83% 하락
- 반면 2분기 공실률은 상승세를 지속하며 집합상가 10.5%, 중대형 상가 13.4%, 소규모상가 7.5%를 기록

○ 수도권과 비수도권 간의 양극화가 뚜렷한 양상을 보이고, 수도권으로 수요가 집중되면서 임대시장에도 영향

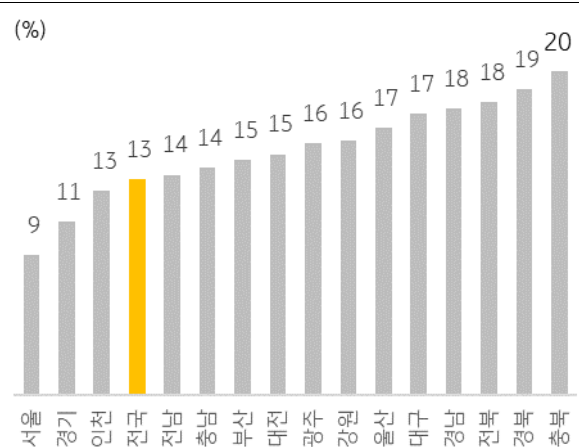
- 중대형상가 공실률은 서울과 경기 지역이 10%대인 반면 비수도권 일부 지역은 20%에 육박
 - 2분기 전국 중대형상가 공실률은 13.4%이며, 수도권(서울 8.7%, 경기 10.8%, 인천 12.6%)은 전국 평균을 하회
- 지역별 양극화 양상은 임대료에서도 확연히 나타나, 서울 외 지역은 상가 유형과 무관하게 전반적으로 임대가격지수가 하락
 - 2분기 임대가격지수 변동률을 살펴보면, 서울은 중대형상가(+1.1%), 소규모상가(+1.1%), 집합상가(+0.7%) 모두 전년 대비 상승
 - 반면 서울 외 지역은 임대가격지수가 모두 하락했으며, 중대형상가의 경우 인천·강원·경남은 임대료가 1% 이상 떨어짐
- 임대료 하락으로 상가 수익률도 덩달아 떨어져 2분기 중대형상가 0.83%, 소규모상가 0.63%, 집합상가 1.07%를 기록

[그림 27] 상가 유형별 임대가격지수 추이



자료: 한국부동산원

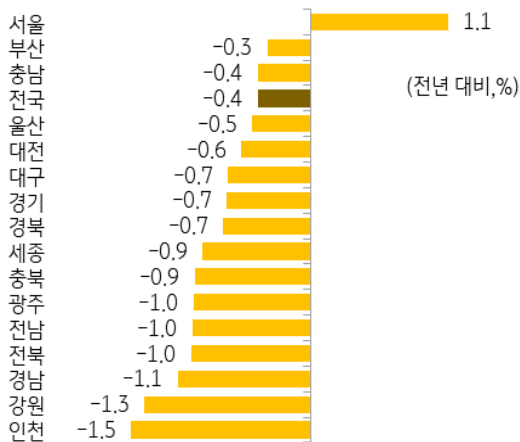
[그림 28] 지역별 중대형상가 공실률(2025년 2분기)



자료: 한국부동산원

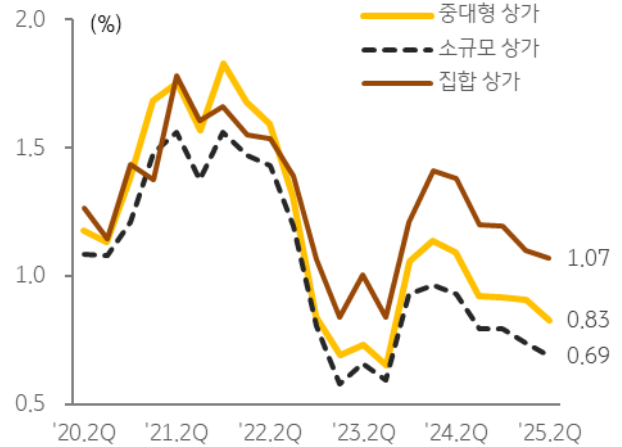


[그림 29] 중대형상가 임대가격지수 변동률(2025년 2분기)



자료: 한국부동산원

[그림 30] 상가 유형별 투자수익률 추이



자료: 한국부동산원

■ 모멘텀 부족과 수급 불균형으로 상가 시장의 단기적 회복 여력은 제한적임

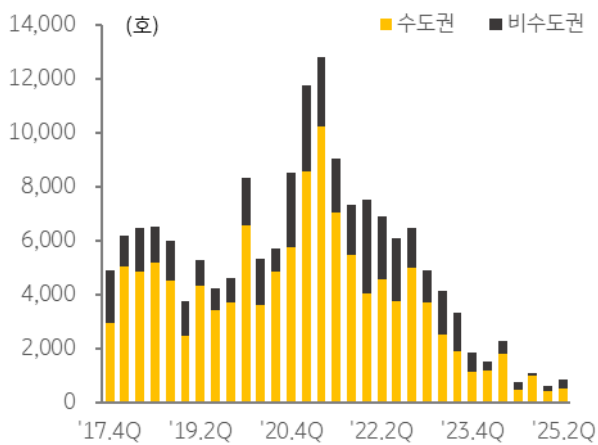
○ 소매업 전반의 침체가 지속되는 가운데, 상가 시장은 임대가격 하락 전환과 공실률 상승 등 당분간 위축세가 지속될 전망

- 1분기 민간소비·투자·수출 부진으로 국내총생산(GDP)이 0.2% 줄어들면서, 주요 기관들은 연간 GDP 성장률 전망치를 1% 전후로 하향 조정

○ 신규 공급 감소, 소비심리지수 반등, 외국인 관광객 급증 등 상가 시장에 긍정적인 신호는 서울 지역에 한정

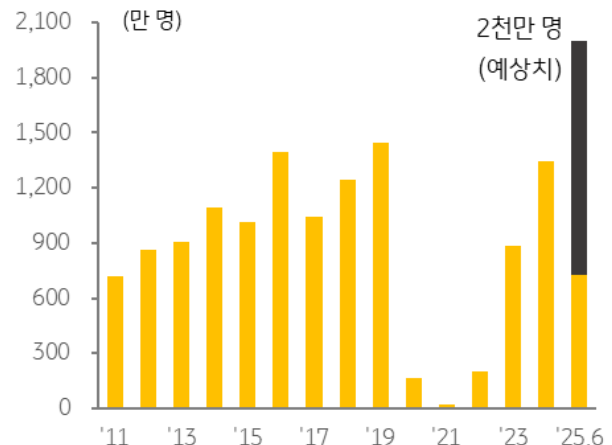
- 경기 침체가 장기화되면서 비수도권은 분양물량 감소에도 불구하고 기존 공실 해소로 이어질 만한 모멘텀이 부족
 - 상가 공급물량은 2021년을 정점으로 빠르게 감소. 당시 공급 과잉으로 상가 시장이 침체되고 부동산PF 부진 등으로 대규모 상가 개발이 축소된 영향
 - 공급물량이 감소하면서 수급 불균형은 어느 정도 해소될 것으로 기대되나, 경기 침체로 비수도권의 경우 기존 공실 해소도 쉽지 않은 상황
 - 다만, 최근 외국인 관광객이 급증하고 경기 부양책이 긍정적인 영향을 미치면서 서울 지역은 회복 조짐을 보임
 - 외국인 관광객의 약 78.4%가 서울로 몰리며 명동·남대문·강남 지역에서 소비
- ※ 상반기 외국인 소비총액은 약 1.6조 원으로 전년 대비 40.4% 증가했으며 이 중 92%가 서울에서 소비

[그림 31] 지역별 상가 분양물량 추이



자료: 부동산114

[그림 32] 국내 외국인 관광객 수 추이



자료: 관광지식정보시스템

4) 오피스텔

■ 주택가격 상승과 함께 오피스텔 시장은 점차 회복세를 시현

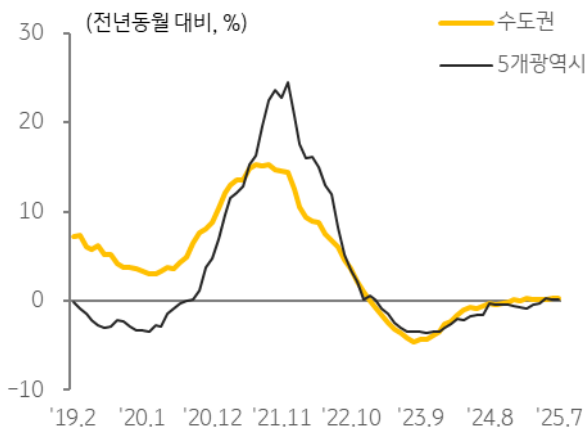
○ 오피스텔 매매가격지수는 2024년 하반기 이후 보합세를 지속

- 오피스텔 시장은 2020년 전후 주택 경기 호황기에 소형 아파트의 대체제로 부상하면서 빠른 가격 상승세를 기록했으나, 2022년 이후 금리 인상과 주택 시장 부진으로 하락세로 전환
- 최근 주택가격이 상승세를 유지하면서 오피스텔 매매가격도 회복 국면에 들어섬
 - 2분기 오피스텔 평균 매매가격은 수도권 2.7억 원(전년 대비 +0.34%), 서울 3.0억 원(+0.55%)을 기록
- 특히 중대형 오피스텔은 아파트 가격 급등과 매물 부족으로 소형 아파트의 대체재로 주목받으면서 매매가격이 상승
 - 평형대별 평균 매매가격은 대형 오피스텔이 전월 대비 1.0% 상승한 반면 나머지 대부분 평형대는 보합세를 유지

○ 오피스텔 매매건수는 상반기 약 1만 7천 호로 전년 대비 35.4% 증가하며 2023년 이후 증가세를 지속

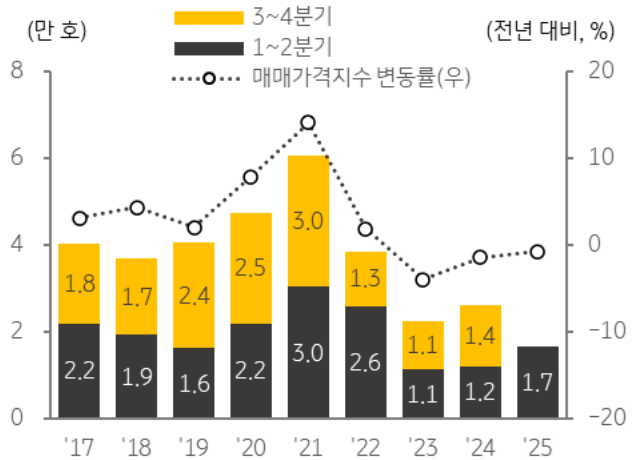
- 최근 주택시장 회복세로 오피스텔 매수 심리가 살아나기 시작하면서 지난 분기 대비 증가
 - 1~2분기 오피스텔 거래건수는 약 1만 6,573호로 전년 동기 대비 36.7% 증가

[그림 33] 오피스텔 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

[그림 34] 오피스텔 매매 거래 및 가격 변동률 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

■ 전세사기 리스크로 오피스텔 임대시장은 월세 고착화 현상이 뚜렷

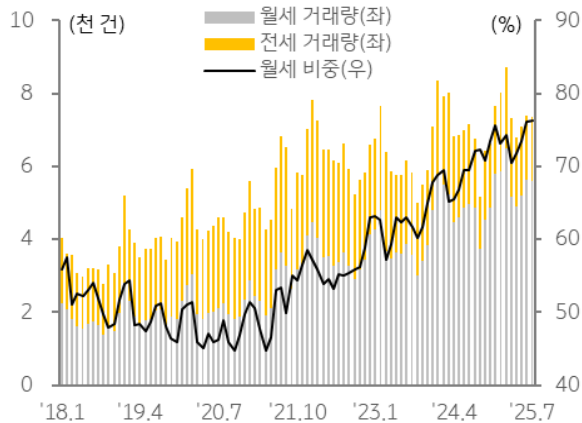
○임차인은 전세보증금 미반환 리스크로 인해, 임대인은 안정적인 현금흐름 확보를 위해 월세를 선호하는 추세

- 역전세, 전세사기 불안이 증가하면서 오피스텔 임대시장은 월세로 빠르게 전환되고 있음
 - 8월 기준 서울 지역 오피스텔 임대시장에서 월세 비중은 76.3%(2020년 7월 45%)를 차지
- 원룸과 소형 오피스텔일수록 임차인은 물론 임대인도 월세를 선호하면서 월세시장이 고착화되는 추세

○오피스텔 전세가격은 저조한 흐름이 지속되는 반면, 월세가격은 2023년 하반기 이후 상승세를 이어감

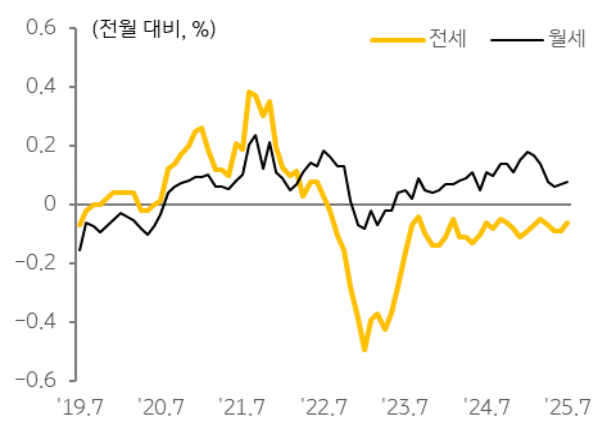
- 1인가구 증가로 오피스텔 임대 수요가 지속되는 가운데, 전세보증금 미반환 위험이 큰 전세보다 월세 거주를 희망하는 수요가 높은 영향
- 2022년 전세사기 사태 이후 오피스텔 임대시장에서 월세 수요 증가가 지속되면서 월세가격은 상승세를 유지

[그림 35] 오피스텔 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부

[그림 36] 오피스텔 전월세가격 추이



자료: KB국민은행

■ 오피스텔 규모별로 선호도 차이가 뚜렷하며, 소형은 월세 수요 증가로 임대시장에서 인기

○ 소형 아파트 대체제로 주목받은 중대형 오피스텔은 아파트에서 전환되는 수요가 제한되어 위축세를 지속

- 아파트에 버금가는 내부 구조를 갖춘 전용면적 60㎡ 초과 중대형 오피스텔은 부동산 시장 활황기에 수도권을 중심으로 공급이 크게 증가
 - 중대형 오피스텔은 자가 비중이 52.3%에 달하며, 3인 이상 가구가 거주하는 등 소형 아파트와 유사한 거주 가구 특성을 보임
- 매매가격도 소형 아파트 가격 추이를 따라가는 모습을 보였으나, 최근 아파트 시장 회복세에도 침체 국면에서 벗어나지 못함

○ 수익형 부동산 특성이 강한 소형 오피스텔은 월세 시장이 확대되면서 시장 여건이 개선되는 추세

- 수도권을 중심으로 1~2인가구 비중이 증가세를 이어가고, 월세 선호 현상이 심화되면서 대부분 월세로 운용되는 소형 오피스텔이 높은 수요를 보임
- 소형 오피스텔은 매매가격도 주택 경기 부침에 따라 큰 변화를 보이지 않는 등 안정적인 모습
- 비수도권 및 비아파트 시장 위축세가 장기화되자 정부에서 오피스텔의 주택 산입을 한시적으로 제외하고(2024년 1월~2025년 12월 신축 오피스텔 중 전용면적 60㎡ 이하, 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하), 비규제 지역 전매 허용 등의 조치를 시행함에 따라 수요 회복을 기대
 - 오피스텔은 소형 아파트 대체 수요가 높았으나, 2020년 주택으로 산입되면서 다주택자들의 투자 수요도 빠르게 감소한 바 있음

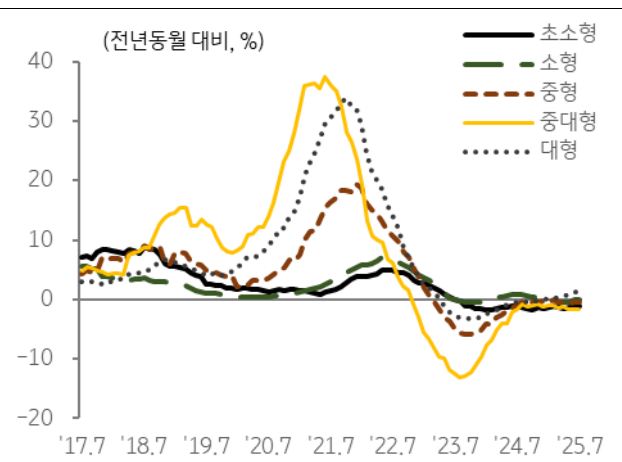


[표 2] 수도권 아파트와 오피스텔 거주 가구 특성

구분	아파트	오피스텔	
		60㎡ 초과	40㎡ 이하
자가 가구 비율	67.8%	52.3%	5.3%
월세 가구 비율	12.1%	14.4%	67.1%
평균 가구원 수	2.7	2.4	1.1
3인 이상 가구 비율	54.6%	44.8%	0.3%
평균 가구주 연령	53.8	48.8	34.3
평균 주거 면적	82.9㎡	82.2㎡	24.1㎡

자료: 국토교통부 2023년도 주거 실태 조사 자료

[그림 37] 오피스텔 규모별 매매 가격 변동률 추이



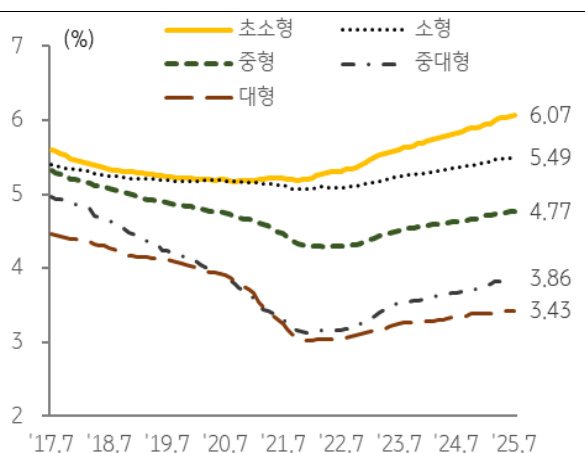
자료: KB국민은행

■ 규제 완화 및 금리 인하에 힘입어 소형 오피스텔 중심의 제한적 회복 예상

○ 오피스텔 매수 수요 회복세가 제한적인 영향으로 거래시장 회복에는 다소 시일이 소요될 전망

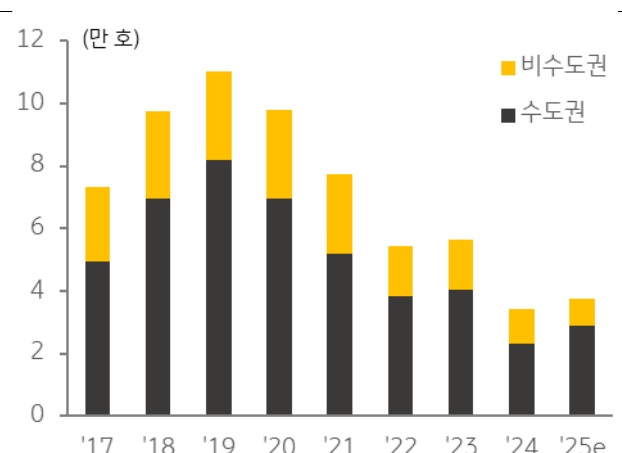
- 최근 주택시장 회복세가 수도권 주요 지역의 아파트에 국한됨에 따라 오피스텔 매수시장 회복으로 확대되는 데는 한계가 존재
- 다만, 투자 목적이 강한 소형 오피스텔은 임대 수요 기반이 양호한 수도권 우량자산을 중심으로 회복세를 보일 것으로 기대
- 올해 신규 공급물량은 지난해보다 소폭 증가하고, 공급물량의 상당수가 수도권에 집중되어 수요를 흡수하기에 충분
 - 오피스텔 공급물량은 3.7만 호(수도권 2.9만 호, 비수도권 0.8만 호)로 전년 대비 9.1% 증가

[그림 38] 오피스텔 규모별 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

[그림 39] 오피스텔 신규 공급 추이



자료: 부동산114

○ 오피스텔 임대수익률은 3.4~6.1% 수준으로 2022년 하반기 이후 상승세를 유지하고 있으며, 특히 소형 오피스텔은 5%대를 상회하며 투자 수요로 이어질 가능성

- 최근 월세 수요가 급증하면서 월세가격은 오름세를 보인 반면 매매가격은 보합세를 유지하면서 임대수익률이 상대적으로 상승한 것으로 파악
 - 6월 서울 지역 오피스텔 평균 월세가격은 91.4만 원으로 상승세를 지속
- 소형 오피스텔은 오피스텔 시장 위축에도 임대수익률이 상승세를 유지하면서 투자 수요가 이어질 것으로 기대

6) 데이터센터

■ 데이터센터 수요 증가에 힘입어 데이터센터 부동산 시장은 빠르게 성장하는 추세

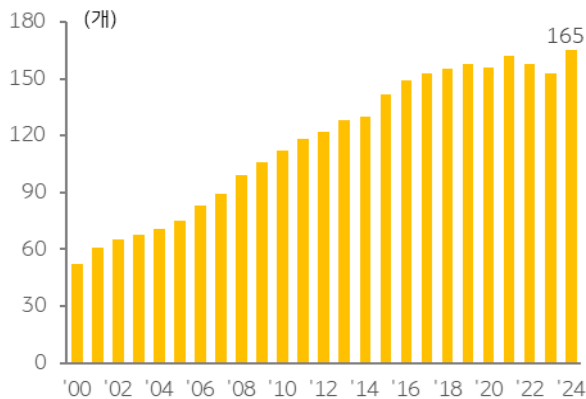
○ 디지털 산업의 성장과 함께 데이터 사용량이 급증하면서 데이터센터의 중요성과 필요성이 더욱 커짐

- 데이터센터는 규모에 따라 소규모 센터에서 하이퍼스케일 센터까지 다양하며, 사용 주체와 목적에 따라 자사용(Enterprise), 상업용(Colocation), 클라우드, AI 특화 등으로 구분
 - 자사용은 기업이 직접 구축하고 운영하는 비상업적 시설이며, 상업용은 소유자가 실사용이 아닌 임대 목적으로 소유하는 영리 시설
 - 국내 상업용 데이터센터의 주된 수요층은 클라우드 서비스 제공자(CSP)로 아마존·구글·마이크로소프트 등 글로벌 CSP의 비중이 높음
- 생성형 AI 등 대규모 연산 수요 증가로 고성능 설비를 갖춘 AI 특화 센터에 대한 관심이 증가

○ 국내 데이터센터는 2024년 기준 총 165개이며 이 중 약 60.4%가 수도권에 집중

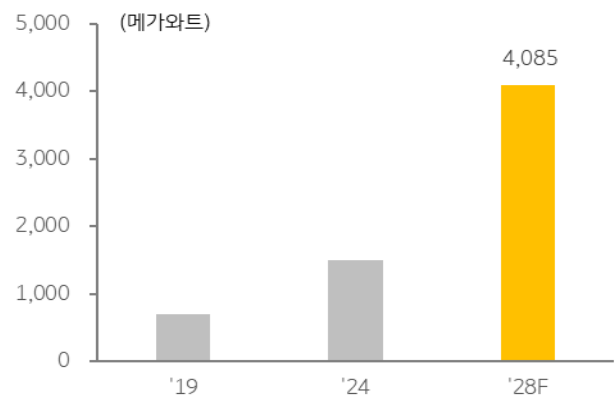
- 지난 10년간 26.9% 증가하고 최근 5년간 연평균 1.4%의 성장률을 기록
- 안정적인 전력 인프라와 네트워크 접근성, 주요 고객사와의 물리적 거리 등이 입지에 영향을 미쳐 데이터센터의 상당수는 수도권에 집중
 - OTT(온라인동영상서비스), 포털, 인터넷 쇼핑 등의 서비스를 제공하는 글로벌 CSP들이 수도권에 주로 위치
 - 데이터센터의 수도권 집중은 서비스 가용거리 초과 시 데이터 통신 지연 등 서비스 품질이 저하될 우려가 있고, 장애 발생 시 빠른 조치가 가능하기 때문
 - 세빌스코리아에 따르면, 국내 상업용 데이터센터의 약 90%가 수도권에 집중되어 있으며, 2028년까지 40개 이상이 추가로 구축될 예정

[그림 40] 국내 데이터센터 수



자료: 한국데이터센터연합회

[그림 41] 수도권 상업용 데이터센터 공급 추이



자료: 세빌스코리아

■ AI·클라우드 확산으로 고성능 데이터센터 수요가 급증하면서 비수도권으로 확대 움직임

○ AI·클라우드 기반 서비스 확산으로 데이터 처리 및 저장 용량에 대한 수요가 높아지면서 고성능 데이터센터 수요가 크게 증가

- AI 기반 서비스가 확대되면서 단순한 서버 저장 공간이 아닌 대규모 연산 처리가 가능한 AI 전용 고성능 데이터센터인 AI 특화 센터로 전환되는 추세
- AI 특화 센터는 고성능 GPU·NPU²를 활용하면서 막대한 전력 소비와 함께 발열이 동반되므로 효율적인 냉각 기술을 갖추는 것이 필수
- 안정적인 전력 공급과 효율적인 냉각이 가능한 입지에 대한 선호도가 증가하면서 발전소 인근이나 해안가, 수변 지역으로 이전을 계획하는 수요가 증가

○ 현재 계획 단계에 있는 데이터센터 39개 중 32개(82.1%)가 비수도권에 구축되는 등 최근 비수도권으로의 확장 움직임이 활발

- 정부의 지방 분산 정책 및 지원이 본격화되면서 비수도권 데이터센터 구축이 증가되는 추세

■ 디지털 수요 급증으로 데이터센터 부동산 시장은 지속적으로 확대 예상

○ 데이터센터의 중요성과 필요성이 급증하면서 부동산 시장에서 데이터센터 비중은 지속적으로 확대될 전망

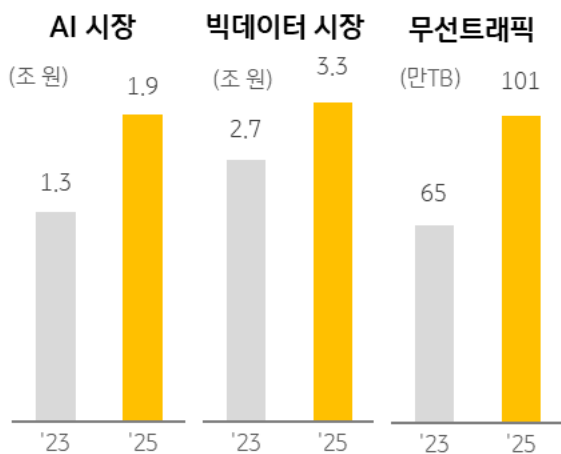
- 데이터 및 AI 시장 확대와 데이터 트래픽 수요 증가로 데이터센터 수요는 견고한 흐름을 지속

² GPU(Graphic Processing Unit, 그래픽처리장치)는 컴퓨터 그래픽 및 이미지 처리 속도를 높이도록 설계된 전자회로
NPU(Neural Processing Unit, 신경망처리장치)는 인공지능 및 머신러닝 연산을 위해 설계된 특수 하드웨어 가속기

- 안정적인 네트워크 인프라와 IT 전문 인력, 주요 기업 및 고객사 밀집 등으로 수도권 데이터센터에 대한 수요는 지속
 - 특히 상암, 목동, 가산, 구로, 분당, 판교 등 다수의 대형 데이터센터가 위치한 지역은 지리적 강점과 연계성 확보로 수요 집중
- 데이터센터는 2024년 이후 순차적으로 준공을 앞두고 있으나 부동산PF 위축, 전력 부족, 주민 민원 등으로 공급물량이 예상치를 하회할 가능성
- 정부의 지방 분산 정책과 수도권 부지 부족, 대규모 고성능 데이터센터 수요 급증으로 비수도권으로 데이터센터 수요 분산
 - 정부는 지난 2024년 6월 「분산에너지 활성화 특별법」을 통해 에너지 공급의 안정성 향상과 지역경제 활성화를 도모

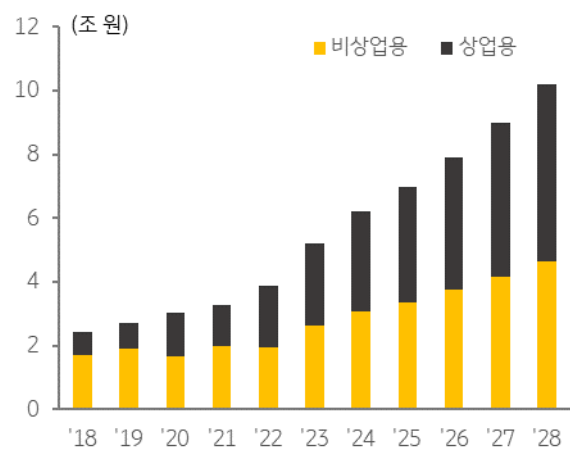
○ 데이터센터는 장기 임대 계약과 맞춤형 설계가 요구되면서 다른 상업용 부동산과는 달리 금리 환경이나 경기 변동에 민감하지 않은 특징을 보이며, 투자자 관심도 높아 지속적인 성장을 기대

[그림 42] 데이터센터 수요 변화 전망



자료: CBRE

[그림 43] 국내 데이터센터 시장 규모 및 전망



자료: 한국데이터센터연합회

6) 중소형빌딩

■ 2022년 부동산 경기 침체 이후 서울 중소형빌딩 매매시장은 위축 국면이 지속

○ 매매가격 지수는 3분기 연속 하락하며 전년 말 대비 1.5% 하락

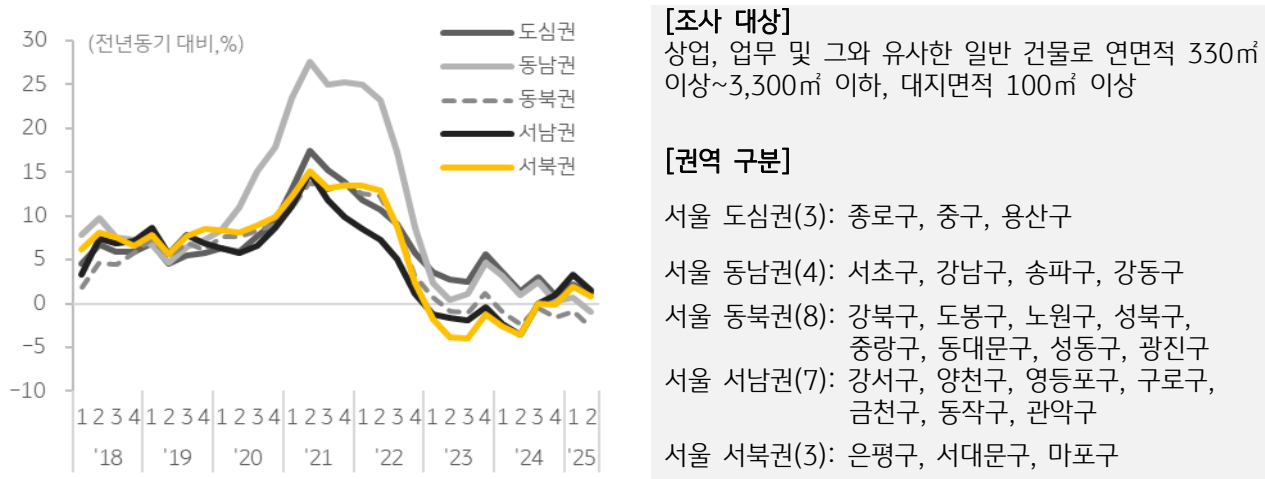
- 지역별로는 동북권(-2.6%)과 동남권(-1.8%)이 전년 말 대비 가장 큰 폭으로 하락



○ 중소형빌딩 매매시장은 2022년 부동산 경기가 침체되면서 전반적으로 위축된 상황

- 주택 경기 회복세를 보인 서울 지역에서도 중소형빌딩은 매매가격지수가 상승과 하락을 반복

[그림 44] 서울 중소형빌딩 매매가격지수 변동률



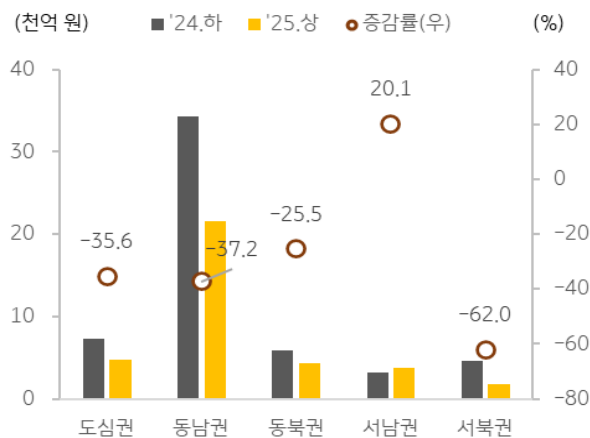
자료: KB국민은행

■ 매매시장 침체와 함께 거래량과 매매가격도 저조한 수준을 면치 못함

○ 중소형빌딩 거래총액은 상반기 약 3조 6천억 원으로 전기 대비 34.6% 감소

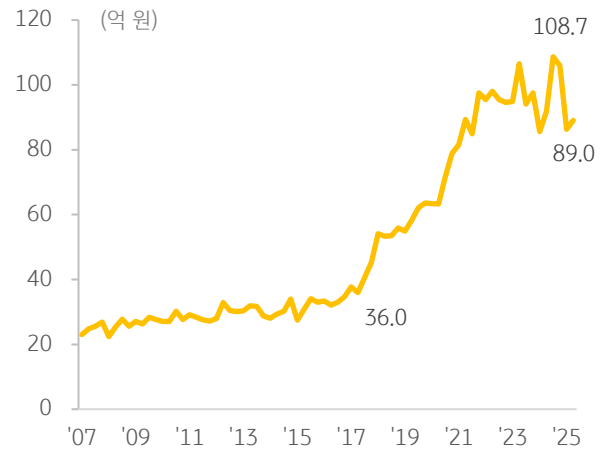
- 권역별로는 서남권을 제외한 대부분 지역에서 전월 대비 거래총액이 감소했으며, 거래총액 규모가 가장 큰 동남권에서도 거래총액이 큰 폭(-37.2%)으로 감소

[그림 45] 중소형빌딩 거래총액



자료: KB국민은행

[표 3] 중소형빌딩 평균 매매가격



자료: KB국민은행



○ 평균 매매가격은 2021년 상반기 거래총액(약 8조 5천억 원)이 정점을 기록한 이후 거래시장이 위축되면서 덩달아 하락

- 2016년 30억 원대에서 가파르게 상승하며 2023년 100억 원을 돌파. 이후 시장이 위축되면서 90억 원 이하로 하락

■ 경기 불확실성과 오프라인 상권 위축으로 시장 회복까지는 상당한 시일이 필요

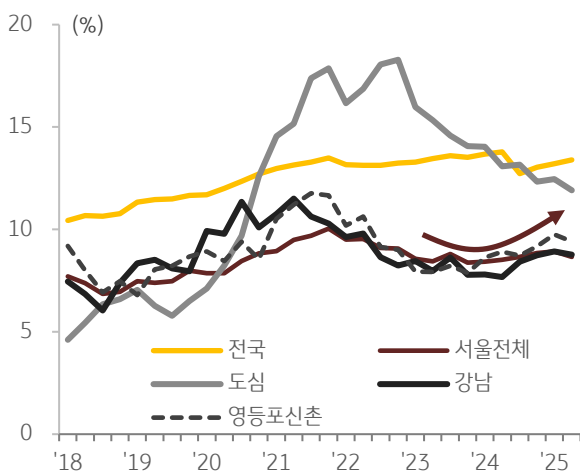
○ 최근 금리 인하에 대한 기대감으로 투자 여건이 개선되면서 긍정적 요인도 존재하나 경기 불확실성, 온라인 거래 확대에 따른 오프라인 상권 위축 등 부정적 요인도 상존

○ 무엇보다 전체적으로 거래가 감소하고 가격 상승률이 둔화되며 투자수요가 위축된 반면, 가격수준은 과거 대비 크게 높아져 거래가 활성화되기 쉽지 않은 상황

- 팬데믹 기간 크게 상승했던 공실률은 이후 낮아졌다 지난해부터 상승세로 돌아섬

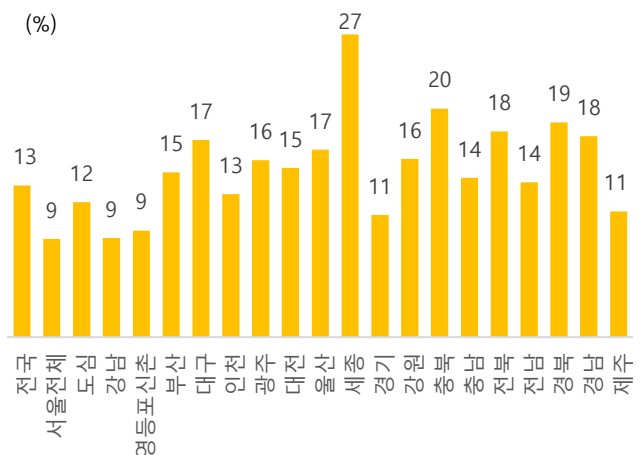
○ 서울과 수도권에 비해 공실률이 높은 비수도권의 경우 회복 속도가 더욱 더딜 가능성이 높음

[그림 46] 서울 상권별 중소형상가 공실률 추이



자료: 한국부동산원

[표 4] 2분기 중소형상가 공실률



자료: 한국부동산원

<부동산연구팀장 강민석(mskang@kbf.com) ☎2073-5721>
 <선임연구위원 손은경(eunkyung.sohn@kbf.com) ☎2073-5765>
 <선임연구위원 김태환(taehwankim@kbf.com) ☎2073-5793>