

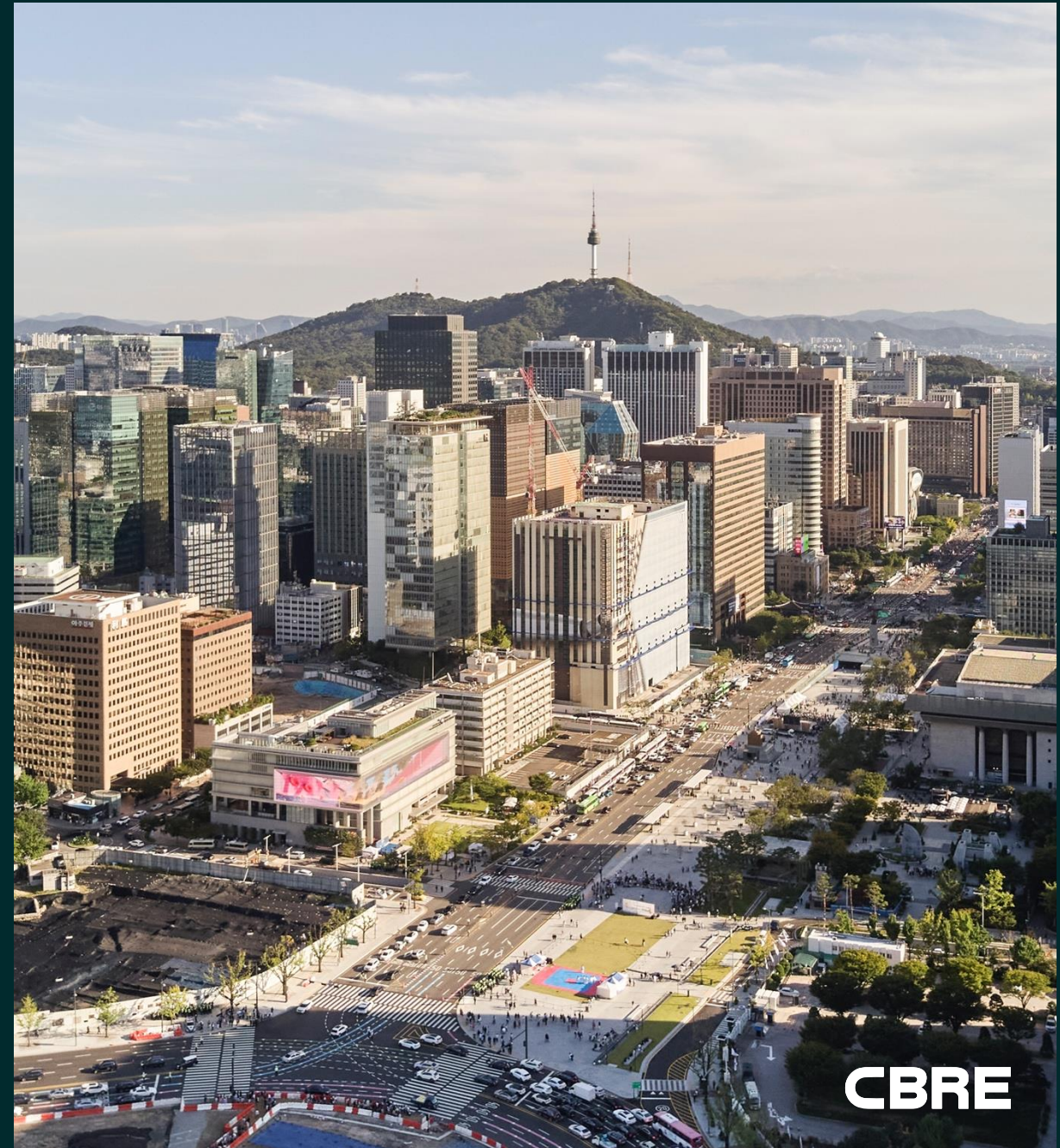
Intelligent Investment

2025

한국 투자자 의향 설문조사

REPORT

CBRE RESEARCH
MARCH 2025



CBRE

Executive Summary

2024년 12월, CBRE는 2025년 아시아 태평양 투자자 의향 설문조사를 실시했으며, 총 468명의 응답자로부터 올해 부동산 투자 활동 전망, 주요 리스크, 선호 전략 및 섹터 등에 대한 의견을 수집했다.

본 한국 투자자 의향 설문조사 보고서에서는 국내 투자자 61명의 답변을 바탕으로 2025년 한국 상업용 부동산 시장에 대한 전반적인 의견과 전망에 대해 분석했다.

불확실한 대내외 환경 속에서도 금년 국내 투자자의 매입 의향은 사상 최고치를 기록했다. 다만, 매도자와 매수자 간의 가격 기대 차이, 경기 침체 가능성, 국내 정치적 리스크 등 복합적인 위험 요소가 여전히 존재한다.

한편, 기준 금리 인하 추세가 시장에 지속 반영되면서 수익률과 차입 금리 간 역마진 현상이 점차 완화되고 있다. 이에 따라 금년 투자 시장에 긍정적인 영향이 예상되는 가운데, 금년 서울 상업용 부동산 투자 규모는 작년 대비 유사하거나 소폭 증가한 수준이 될 것으로 전망한다.



최성현 부사장
Sean Choi
Head of Capital Markets,
Korea



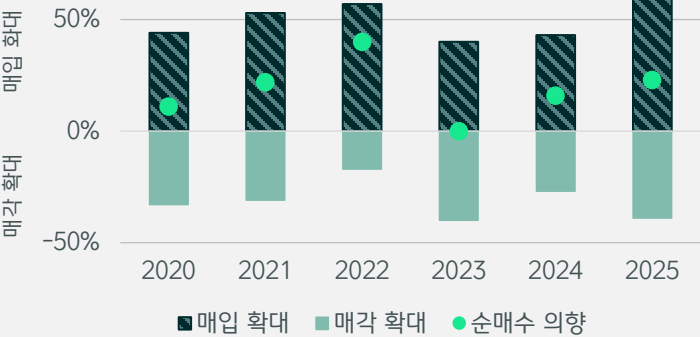
최수혜 상무
Claire Choi
Head of Research,
Korea

2025 한국 투자자 의향 설문조사

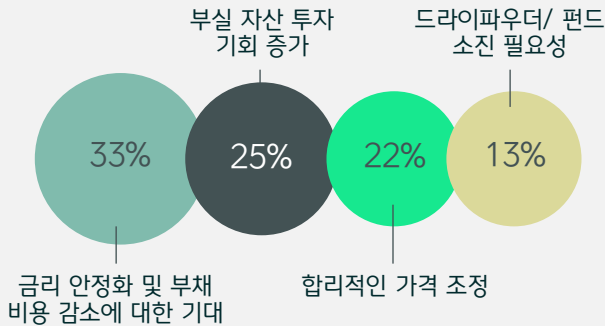
매입 및 매각 활동 전망

한국 투자자의 순매수 의향은 아시아 태평양 평균 대비 약 10%p 높게 관찰

국내 투자자 심리

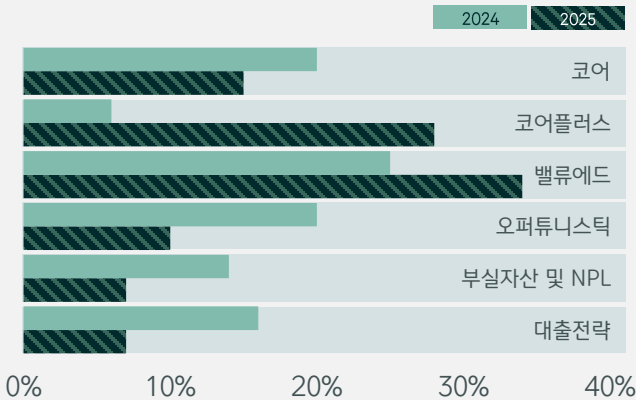


한국 응답자의 약 79%는 2025년 부동산 투자 비중을 확대할 계획
투자 확대 요인:



선호 전략 및 섹터

가장 선호하는 투자 전략으로 2년 연속 밸류에드 전략 선정



자산별 투자 선호도



2025년 아시아 태평양 주요 투자 선호 지역



Contents

- 01 매입 및 매각 활동 전망
- 02 선호 전략 및 섹터
- 03 2025년 해외 투자 동향
- 04 상업용 부동산 투자와 ESG
- 05 응답자 프로필



주요 시사점

01

2025년 상업용 부동산 투자 활동은 2024년에 이어 활발할 것으로 예상된다. 현재 다수의 딜이 진행중이며, 특히 오피스 시장을 중심으로 두드러진 투자 활동이 예상된다. 이에 따라 2025년 상업용 부동산 거래 규모는 2024년과 유사하거나 소폭 증가한 수준을 달성할 것으로 전망한다.

02

한국 응답자의 약 79%가 올해 투자 비중을 늘리거나 유지할 계획이라고 밝히면서 타 아시아 태평양 시장 투자자 대비 적극적인 투자 기회를 모색할 것으로 보이는 한편, 이는 금리 하락에 따른 차입 비용 인하와 합리적인 가격 조정을 전제하고 있다.

03

올해 국내 투자 시장의 가장 큰 어려움은 매도자와 매수자 간의 가격 기대 차이로 나타났으며, 이는 향후 거래 장기화의 요인으로 작용할 수 있다. 한편, 전반적인 자금 조달 환경이 작년 대비 개선될 것으로 기대되는 가운데, 엄격한 은행 대출 심사에 대한 투자자 우려는 작년 대비 증가했다.

04

오피스는 전통적으로 국내 투자자가 가장 선호하는 자산이었으나, 유동성 부족, 신규 공급 과잉 우려 등으로 인해 선호도가 감소했다. 우량 물류센터에 대한 투자 의향은 여전히 높은 가운데 사회 구조적 변화에 따라 호텔, 데이터센터, 코리빙 등 대체 섹터에 대한 관심도 크게 증가했다.

05

유동성 부족 현상이 이어지는 가운데, 중위험·중수익의 부동산 대출형 펀드 선호도는 다소 낮아진 반면, 우선주 에퀴티 투자 수요는 증가하고 있다. 대출 시장에서는 안정성을 중시한 선순위 투자 선호도가 높게 관찰되어 왔으나, 금년은 보다 높은 수익률을 기대할 수 있는 메자닌 파이낸싱에 대한 관심이 더 두드러졌다.

06

금년 추가적인 금리 인하 기대가 현실화 될 경우, 주요 우량 자산을 중심으로 수익률 하락 압박이 발생할 수 있다. 다만 자산의 성격과 컨디션에 따른 수익률 격차가 두드러질 것으로 예상되며, 2025년 전체 시장의 평균 수익률 변화는 당분간 현재 수준을 유지하며 보합세를 나타낼 것으로 전망한다.

01

매입 및 매각 활동 전망

2025년 투자 시장, 매수 의향 최고치 기록

- 2025년 국내 투자자 설문조사 결과에 따르면, 금년 매입·매각 활동을 확대하겠다고 답변한 비중은 각각 응답자의 62%와 39%로 확인됐다. 특히, 그 비중이 작년 대비 각각 19%p와 12%p 증가하면서 설문 조사 시작 이래 가장 높은 수준을 보였다.
- 국내 투자자의 순매수 의향도 작년보다 7%p 증가한 23%로 나타났으며, 이는 아시아 태평양 평균을 약 10%p 상회하는 수준이다. 실제로 1분기 투자 시장에서는 주요 권역 A급 오피스 자산에 대한 투자자의 관심이 두드러졌다. 또한, 기존 실물 부동산 매매 시장을 주도했던 자산운용사뿐만 아니라 전략적 투자자(SI)와 증권사 등 다양한 주체의 활발한 투자 활동이 포착됐다.
- 2024년 상업용 부동산 시장의 거래 규모는 약 22조 원을 기록하며 2015년 이후 최대치를 경신했다. 이는 저금리 기조의 중심에 있던 2021년의 21조 원을 상회하는 규모이자 2023년 대비 약 49% 상승한 수치이다.
- 2025년에는 본격적인 금리 인하 사이클 진입 기대와 함께, 그동안 관망세를 유지하며 시장 진입 시기를 조율하던 다수의 프로젝트가 본격적으로 시장에 등장할 것으로 예상되어 거래 규모 확대에 기여할 것으로 전망한다.

Figure 1: 2025년 국내 투자자의 매입 및 매각 활동 전망

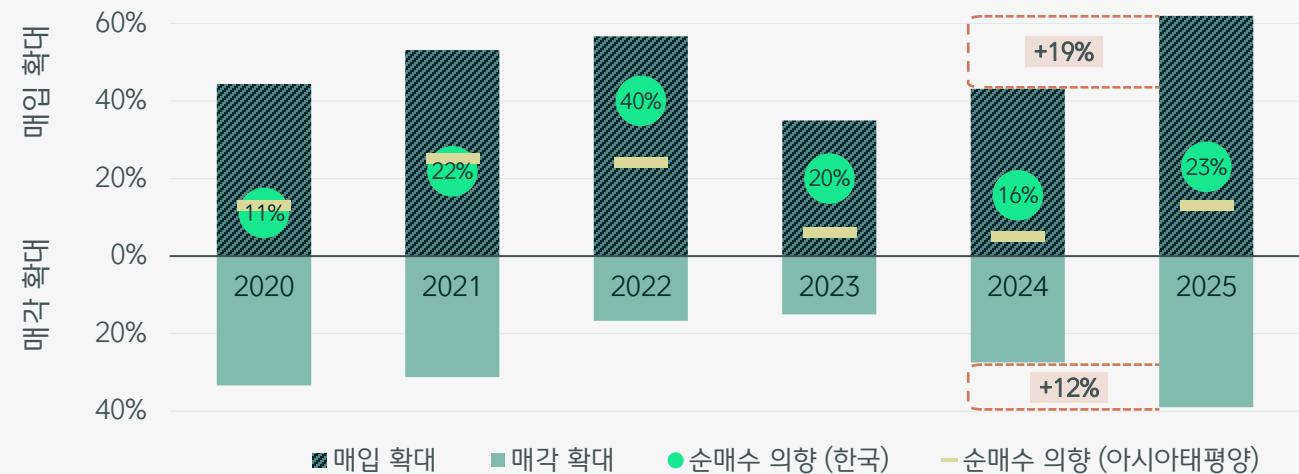
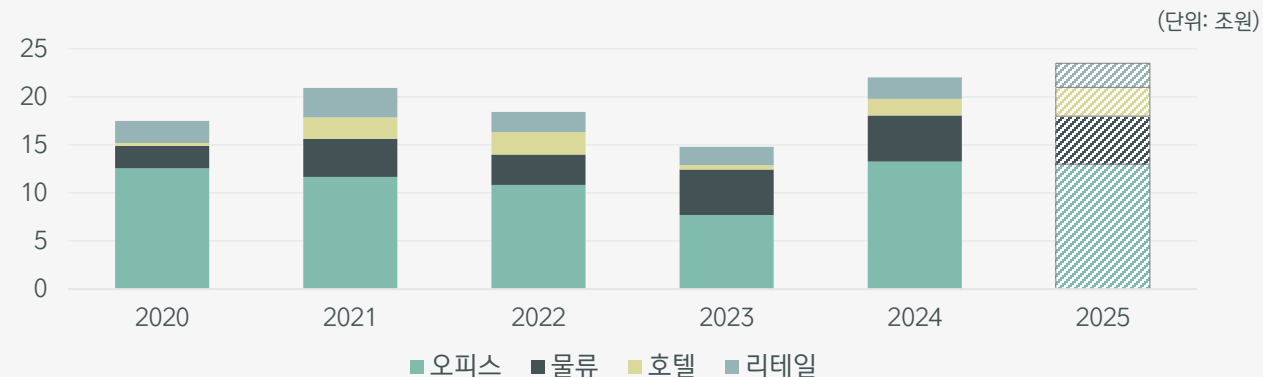


Figure 2: 연도별 상업용 부동산 거래 규모 추이

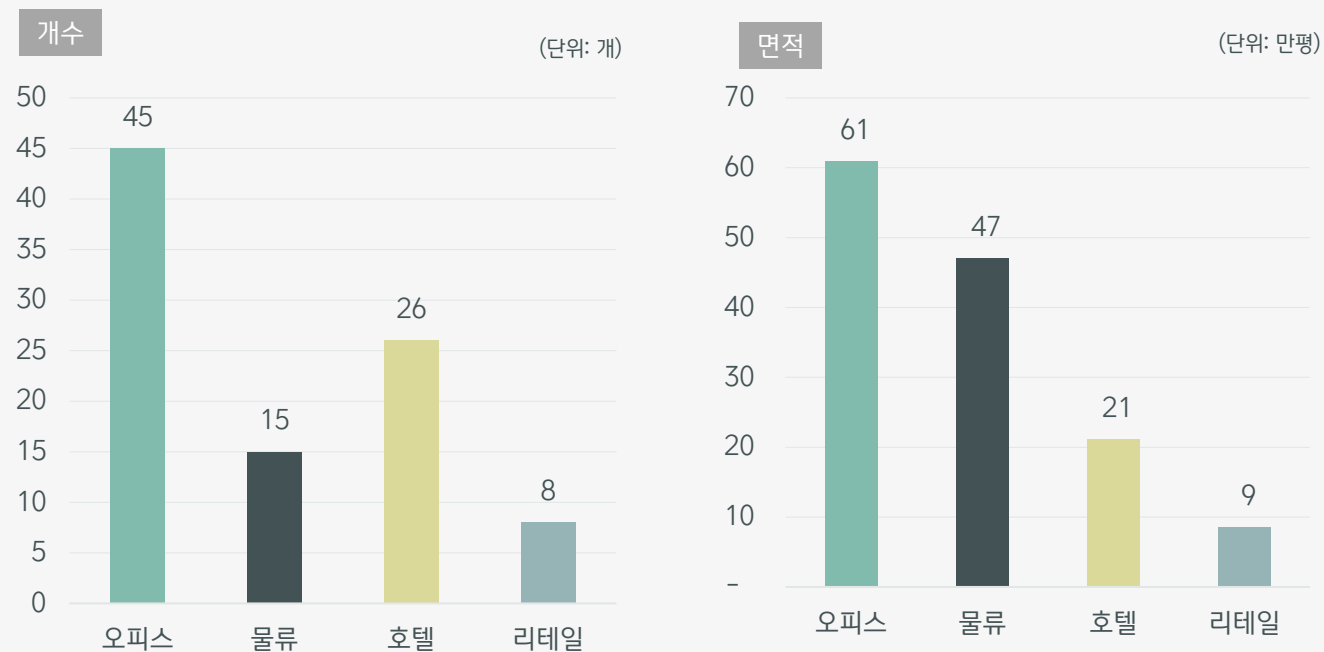


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

부동산 거래 볼륨 유지 또는 소폭 상승 예상

- 2024년 서울 상업용 부동산 투자 시장에서는 오피스 섹터가 전체 거래 규모의 약 60%인 13조 원을 차지하며 성장을 견인했으며, 뒤이어 물류 부문이 5조 원, 호텔과 리테일 부문이 각각 약 2조 원을 기록하며 견조한 성장세를 보였다.
- CBRE 리서치 조사에 따르면, 2025년 약 45개의 주요 오피스 거래가 진행중이거나 또는 예정되어 있으며, 연면적 기준으로는 약 61만평에 달한다. 이 외에도 물류 15건(47만평), 호텔 26건(21만평) 등 다수의 달이 진행 예정이다.
- 오피스 섹터의 경우 작년에 이어 금년에도 국내 투자자와 해외 투자자 간의 뚜렷한 투자 성향 차이가 나타날 것으로 예상된다. 국내 투자자는 장기적으로 안정적인 수익 창출이 가능한 주요 업무 권역 내 핵심(Core)자산에 집중할 것으로 판단되며, 이에 반해 해외 투자자는 주요 업무 권역 외에 소재한 밸류에드(Value-add)전략을 선호할 것으로 보인다.
- 물류 시장에서는 금년 코어 및 코어 플러스 거래 비중이 크게 확대될 것으로 보인다. 작년에는 선매입 및 NPL성 거래 규모가 전체의 70%를 차지하면서 실물 거래 활동은 제한적으로 관찰됐다. 올해 대표적으로 켄달스퀘어 자산운용이 소유한 이천 소재 호법DC3, 미래에셋자산운용 소유의 광주 곤지암 물류센터, CBRE IM 소유의 로지스밸리 안산 등이 매각을 진행 중이며, 이들 자산은 모두 임차 완료 후 안정적인 운영 수익이 확보되고 있다.

Figure 3: 주요 프로젝트 개수 및 면적



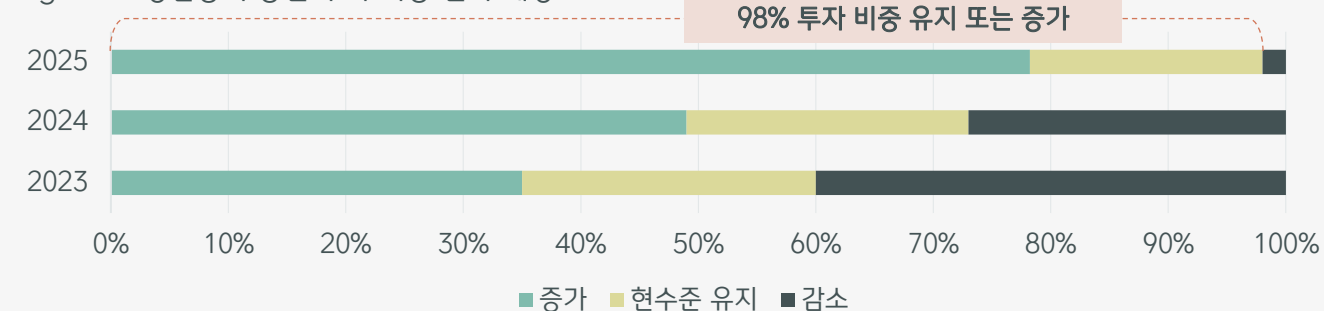
프로젝트 개수	프로젝트 면적	오피스 예상 거래 규모	물류 예상 거래 규모
94개	138만평	14~16조원	2.5~4조원

Note: 서울, 수도권 및 지방 소재 자산 포함
Source: CBRE Research, March 2025

부동산 투자에 대한 적극적 확대 의향

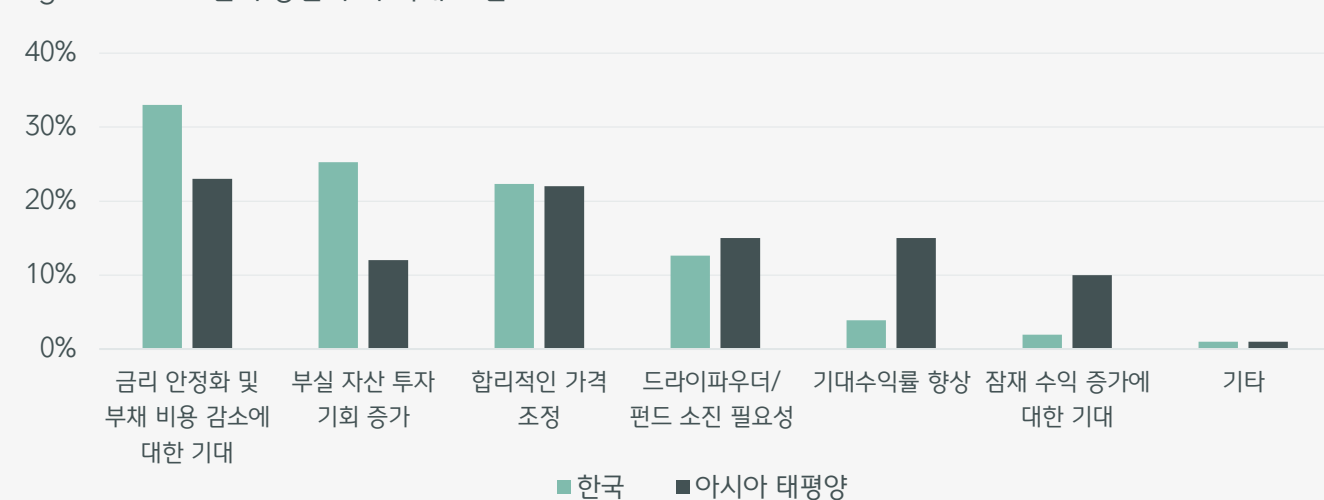
- 금년은 작년에 이어 활발한 투자 활동이 기대되는 가운데, 대부분의 응답자가 부동산 투자 비중을 늘리거나 유지하겠다고 답변했다. 특히, 부동산 투자 비중을 더욱 확대할 것으로 밝힌 응답자 비중이 과거 대비 큰 폭 증가하면서 전체 투자자의 약 79%가 올해 더욱 적극적으로 투자 기회를 모색할 것으로 기대된다.
- 투자자의 적극적인 투자 활동은 금리 안정화(하락)에 따른 차입 비용 인하를 전제하고 있다. 작년 두차례 금리 인하에도 여전히 수익률 대비 높은 차입 비용은 투자 활동을 제약하는 요인으로 작용하고 있으나, 2025년 2월 한국은행의 추가 기준금리 인하 단행과(3%→2.75%, 25bp 추가 인하) 올해 경제 성장률 전망치 하향조정(1.9%→1.5%, 0.4%p 하향 조정)에 따라 금년 내 추가적인 금리 인하 가능성을 시사했다.
- 그 밖에, 투자자는 합리적인 가격 조정과 부실 자산의 출현을 기대하며 잠재적 매수 기회를 검토하고 있으나, 현재까지 시장 내 대규모 가격 조정이 이뤄진 경우는 일부 물류 자산의 경공매 사례를 제외하고는 관찰되지 않았다. 올해 다수의 매물이 시장에 출현하면서 주요 자산을 중심으로 견고한 투자 수요가 예상되는 가운데, 자산의 양극화 심화에 따라 일부 경쟁력이 저조한 자산의 경우 가격 조정이 관찰될 수 있을 것으로 보인다.
- 이러한 흐름을 종합적으로 고려할 때, 2025년 상업용 부동산 거래는 2024년과 유사하거나 소폭 상승한 수준을 기록할 것으로 전망된다.

Figure 4: 상업용 부동산 투자 비중 변화 예상



Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

Figure 5: 2025년 부동산 투자 확대 요인

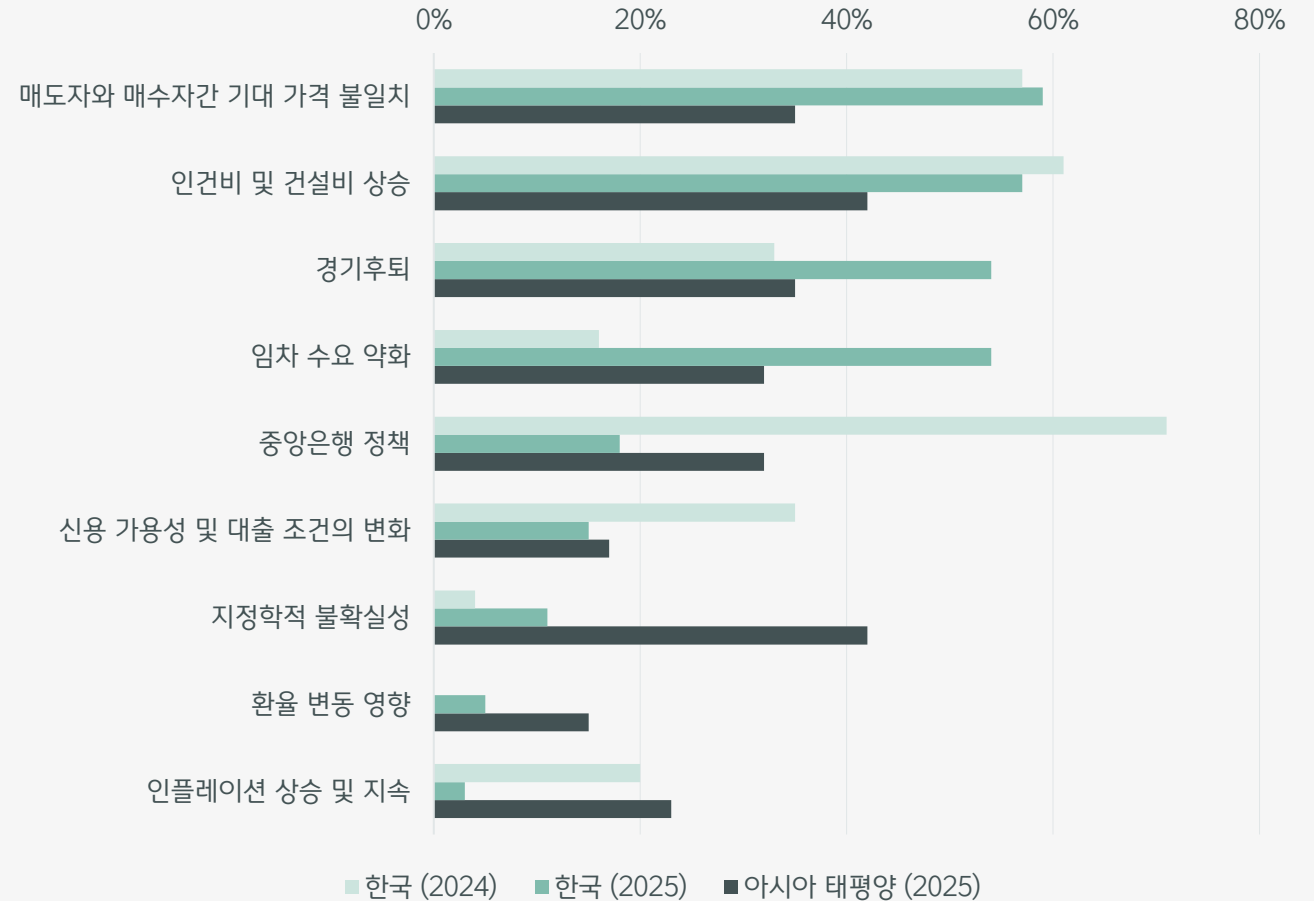


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

매도-매수 간 기대 가격 차이 최대 난제로 부상

- 올해 국내 투자자가 꼽은 투자 시장의 가장 큰 어려움은 매도자와 매수자 간의 기대 가격 차이로 나타났다. 이는 지난 몇 년간 국내 상업용 부동산 투자 시장의 주요 걸림돌로 지적되어 온 사항이다.
- 한편, 작년 투자 시장의 최대 난제로 꼽혔던 중앙은행 정책 및 대출에 대한 우려는 올해 기준금리 인하 기조가 보다 가시화되면서 작년 대비 큰 폭으로 낮아졌다.
- 올해 대부분의 거래는 제한적인 가격 조정을 바탕으로 선별적으로 이루어질 것으로 예상된다. 다만, 매도자와 매수자 간의 기대 가격 차이로 인해 주요 자산 거래가 완료되기까지 소요되는 기간이 장기화 될 수 있다. 자산의 목표 가격에 부합하는 매수 수요가 부재할 경우, 매도자는 펀드 만기 연장 또는 수익계약 전환 등을 고려하여 투자 시기 및 전략의 변화를 모색할 것으로 예상된다.
- 그 밖에, 투자 결정에 신중을 기하게 만드는 요인으로 원자재 가격 및 인건비 상승과 경기 침체 가능성이라는 복합적인 위험 요소가 있다. 또한, 작년 말 이후 국내 정치적 리스크 증대에 따른 경기 후퇴 가능성과 임차 수요 약화로 인한 전반적인 투자 위축 우려가 존재한다.
- 한편, 국내 응답자를 포함한 아시아 태평양 투자자는 러시아-우크라이나 전쟁 지속과 트럼프의 관세정책 등으로 인한 지정학적 불확실성을 부동산 투자의 가장 큰 어려움으로 지목했다.

Figure 6: 부동산 투자에 대한 주요 어려움

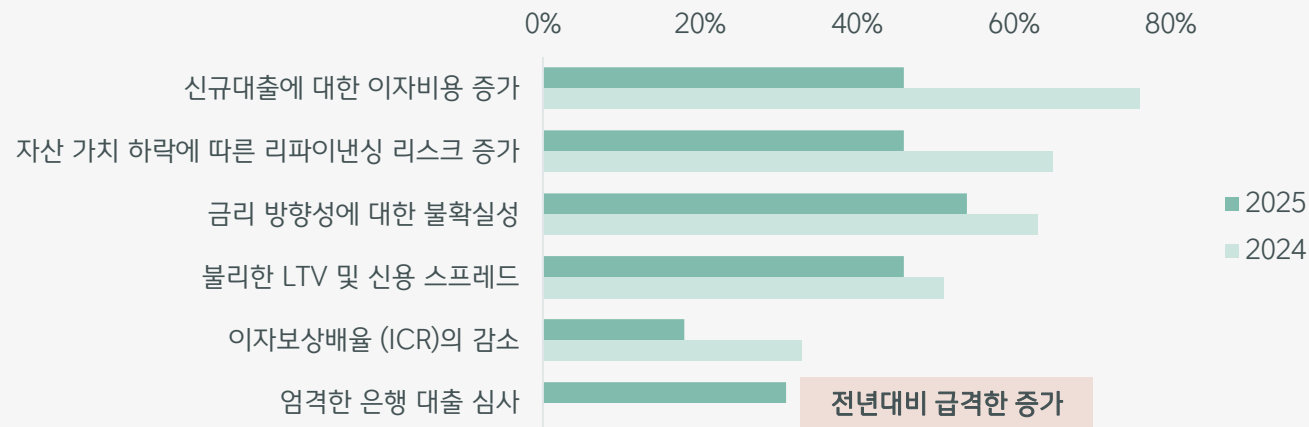


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

대출 심사 기준에 대한 투자자 우려 증가

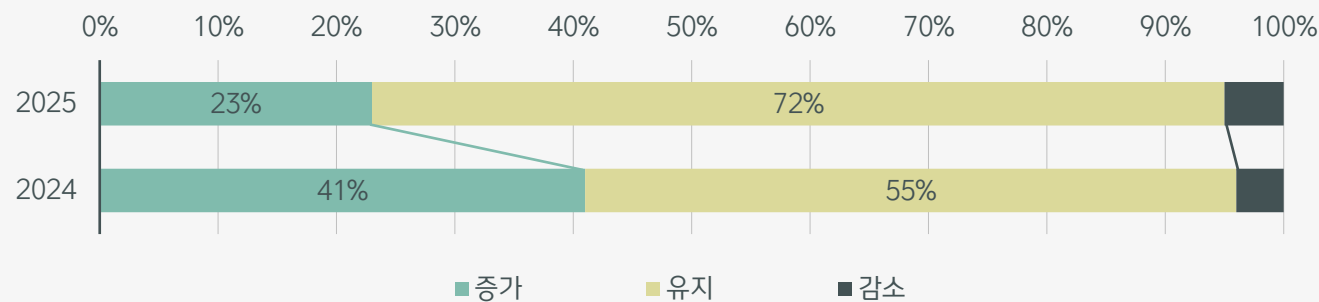
- 자금 조달에 대한 우려는 전반적으로 작년 대비 크게 감소한 것으로 확인됐다. 작년 투자금 조달 시 가장 큰 어려움으로 지목됐던 신규 대출에 대한 이자 비용 증가와 자산 가치 하락에 따른 리파이낸싱 리스크를 꼽은 응답자 비중은 올해 큰 폭 하락했다.
- 금년 가장 큰 자금 조달 리스크로 확인된 금리 방향성에 대한 불확실성 또한 작년 63%에서 금년 54%로 감소했다. 통화정책 완화 방향성에 따른 세차레 기준 금리 인하에도 불구하고, 미 연준의 금리 인하 속도 조절 가능성 및 금리 격차 확대 시 예상되는 외국인 자금 유출 리스크 등 외환시장의 변동성 증가와 여전히 높은 가계부채 규모는 추가적인 금리 인하에 제약 요인으로 작용할 수 있다.
- 전반적인 자금 조달 환경이 작년 대비 개선될 것으로 기대되는 가운데, 엄격한 은행 대출 심사에 대한 투자자 우려는 작년 대비 유일하게 증가했다. 향후 추가적인 금리 인하에 따라 자금 수요가 증가할 것으로 예상되나, 강화된 대출 기준에 따라 선별적인 대출이 이루어지면서 자산의 품질, 입지, 임차인 유무 및 신용도, 책임 확약 등 요소가 대출에 더욱 중요하게 고려될 것으로 보인다.
- 한편, 올해 신규 자금 조달 또는 리파이낸싱 시 부채 비율에는 큰 변화가 없을 것으로 전망된다. 부채 비율 유지 의사는 전체 응답자의 72%로 전년 대비 약 17%p 증가했으며, 금리 불확실성 감소에 따라 전반적인 자본 조달 시장의 안정화 흐름이 엿보인다.

Figure 7: 투자 및 리파이낸싱을 위한 자금 조달 시 겪는 주요 어려움



Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

Figure 8: 신규 자금 조달 또는 리파이낸싱 진행 시 포트폴리오 부채 비율 변화 계획

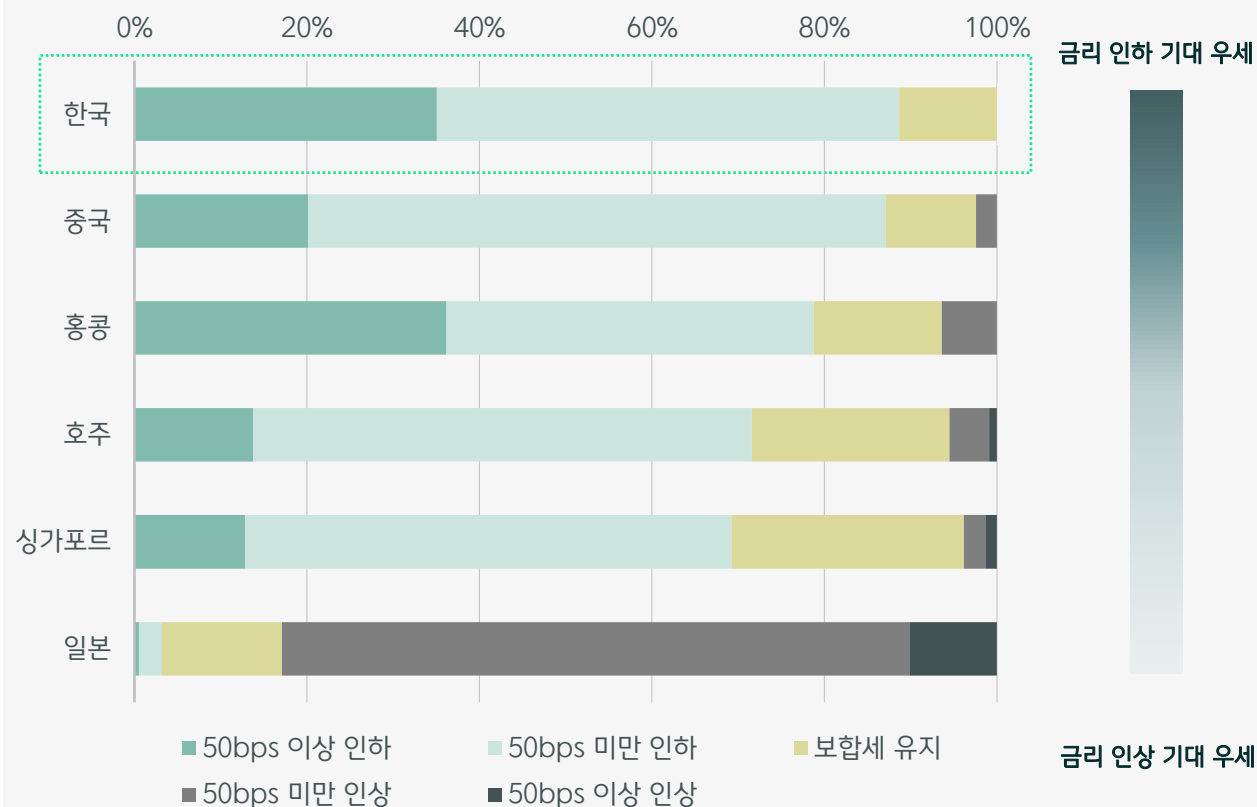


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

완화적 통화정책 기대감 증대

- 일본을 제외한 아시아 태평양 국가들의 중앙은행은 금리 인상 사이클을 종료하고 완화적 통화 정책으로 전환하고 있다. 특히 한국은 아시아 태평양 투자 시장 중에서 금리 인하에 대한 기대감이 약 90%로 가장 높게 나타났으며, 50bp 미만의 소폭 인하 가능성이 가장 유력하게 전망됐다. 금리 인상 가능성을 언급한 응답자는 없었다.
- 한편, 글로벌 경제에 가장 큰 영향을 미치는 미국의 경우, 인플레이션 둔화 추세와 경제 성장률 전망을 종합적으로 고려하여 금리 인하를 점진적으로 추진할 것으로 예상된다. 다만, 인플레이션 장기화나 예상치 못한 경제 충격(관세, 전쟁 등)으로 인해 금리 정책 기조가 변경될 경우, 이는 국내 독자적인 통화 정책 운용 계획에 제약으로 작용할 수 있다.
- 한국은행은 금년 물가 안정과 경기 안정 사이에서 균형을 맞추는 통화정책을 펼칠 것으로 예상된다. 경기 성장 하방 위험 증대로 기준금리 인하 필요성이 높아지면서 올해 2월 첫 금리인하가 단행되었으나, 외환시장 및 가계부채 리스크가 공존하면서 향후 금리 인하 속도에 영향을 미칠 것으로 보인다.
- 한편, 일본은행은 디플레이션에서 벗어나 물가 상승세가 정상화되고 있다는 판단 하에 수년간 유지해 온 마이너스 금리 정책을 종료하고 완화적 통화정책에서 긴축 통화정책으로의 전환을 시작할 것으로 예상된다.

Figure 9: 2025년 중앙 은행이 금리에 대해 어떤 태도를 취할 것으로 보입니까?



Note: 각 국가별 응답자의 자국에 대한 전망치

Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

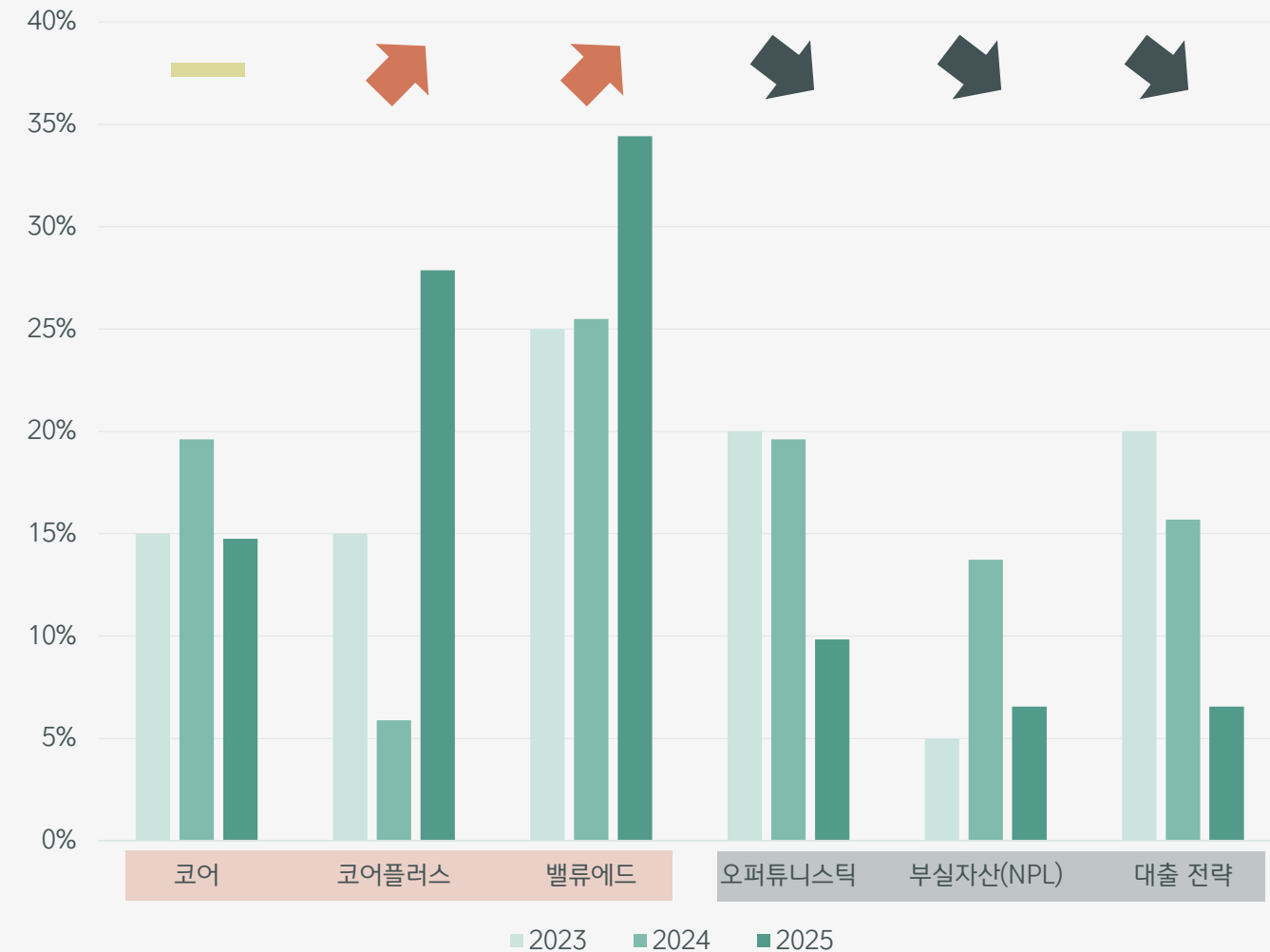
02

선호 전략 및 섹터

시장 불확실성 증대에 따른 중위험-중수익 추구 전략

- 상업용 부동산 투자 시장의 핵심 변수인 금리 방향성이 뚜렷해지면서, 국내 투자자의 코어플러스 및 밸류에드 전략 선호도가 눈에 띄게 증가했다. 현재 시장은 여전히 잠재 리스크가 낮은 코어 자산 중심의 거래가 이루어지고 있으나, 투자자는 점차 다채로운 투자 전략을 펼칠 것으로 전망된다.
- 특히, 밸류에드 전략을 채택한 국내 투자자는 약 34%로, 작년에 이어 최고 선호도를 기록했다. 경제 변동성과 시장 변화에 민감한 밸류에드 전략이 자산 개선을 위한 높은 레버리지 활용에 따른 금융 리스크 증가 등 추가적인 위험을 수반함에도 불구하고, 자산 가치 상승을 통해 적정 위험과 수익을 동시에 추구하려는 투자자들의 전략적 움직임이 반영된 결과로 보인다.
- 한편, 전반적인 개발 원가의 급등, 투자 매력도가 높은 신규 상품의 희소성 심화 등 우호적이지 않은 개발 환경 속에서 고수익을 추구하는 오퍼튜니스틱 투자에 대한 투자 심리는 다소 위축됐다. 과거 금융 위기와 경기 침체 시기에 기회를 제공했던 오퍼튜니스틱 전략은 현재의 불확실한 시장 환경과 맞물려 투자자의 위험 기피 성향이 두드러지며 그 선호도가 크게 하락한 것으로 보인다.
- 부실 자산(NPL) 및 대출 투자 전략에 대한 신중함도 더욱 강화됐다. 고금리 장기화 및 경제 불확실성 확대는 투자자가 부실 자산 투자의 위험성을 더욱 크게 인식하게 만들었으며, 상대적으로 우량 자산 및 밸류에드 전략의 선호도가 상승하면서 선호도 감소로 이어졌다.

Figure 10: 국내 투자자 선호 투자 전략

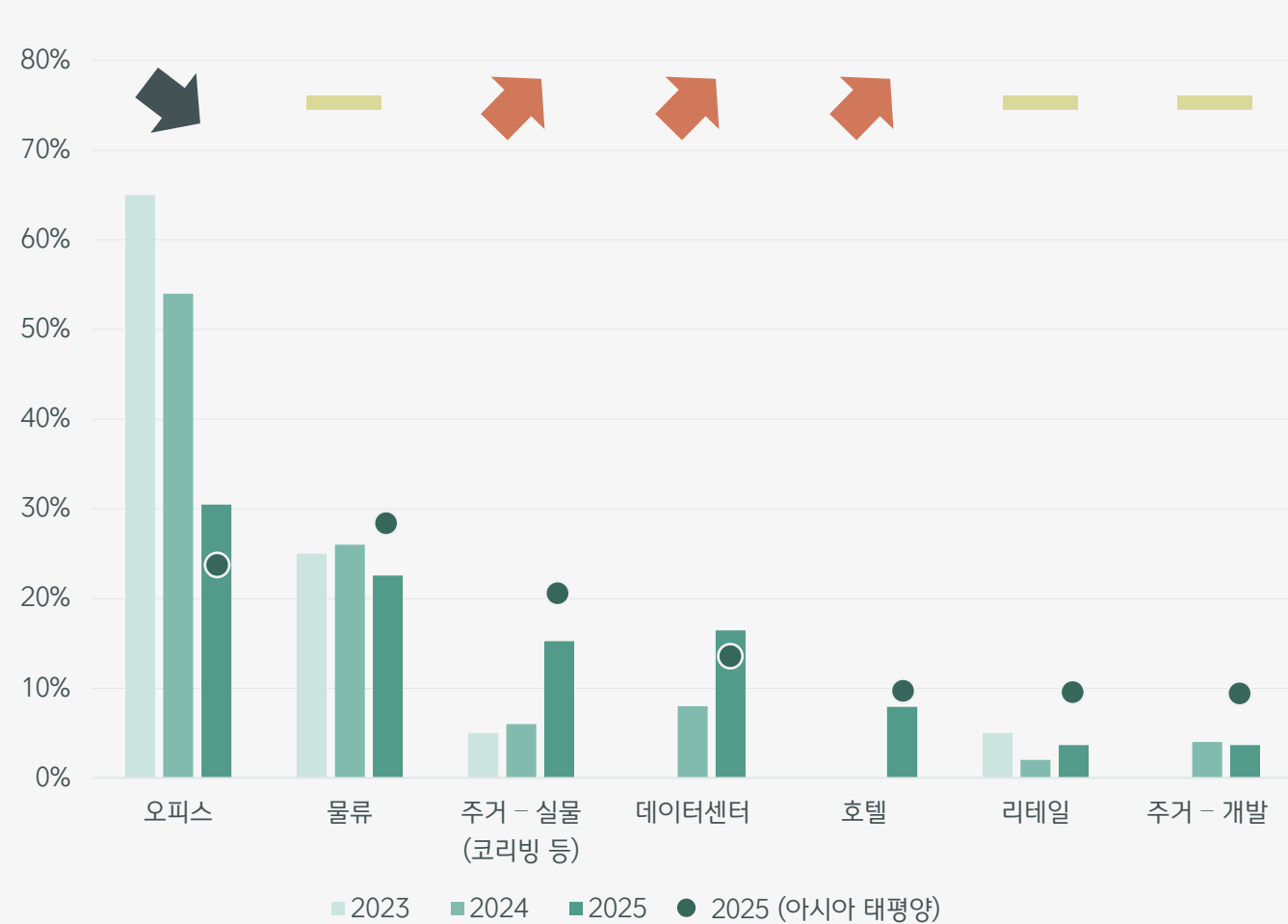


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

국내 투자 선호도 오피스에서 타 섹터로 확대

- 오피스 자산은 지속적인 가치 상승과 과거 다수의 성공적인 투자 사례에 기반하여 전통적으로 국내 상업용 부동산 시장에서 가장 선호하는 투자 상품이었다.
- 올해도 오피스는 여전히 국내 투자자가 가장 선호하는 자산으로 꼽혔으나, 그 선호도는 작년에 이어 크게 감소했다. 이는 경기 부진으로 인한 기업들의 비용 절감 노력에 따른 임차 수요 둔화 리스크, 여전히 역마진 현상(수익률 대비 높은 자금 조달 금리), 유동성 부족 및 미래 신규 오피스 공급 과잉에 대한 우려 때문인 것으로 보인다.
- 물류센터에 대한 국내 투자자의 선호도는 견고하게 유지됐으며, 작년에 이어 올해도 국내 우량 물류센터에 대한 상당한 투자 수요는 해외 자본을 중심으로 더욱 두드러질 것으로 기대된다. 실제로, 연초 진행중인 주요 거래는 대부분 외국계 코어 및 코어플러스 펀드 중심의 투자 활동으로 파악됐다.
- 한편, 물류 시장의 공급 리스크 완화와 추가 금리 인하 기대에 따라 우량 자산 매물이 대거 등장하고 있는 가운데, 금년 코람코자산운용, 우정사업본부 등 여러 국내 블라인드펀드 설정이 예상되면서 하반기를 기점으로 국내 자본의 활동 또한 점차 증가할 것으로 전망된다.
- 그 외에도, 사회 구조적 변화에 맞춰 호텔, 데이터센터, 코리빙 등 대체 섹터에 대한 투자자들의 관심이 급격히 증가하고 있다. 이들 산업의 높은 성장 잠재력을 바탕으로, 신흥 섹터 자산의 매수 기회 발굴 및 투자를 통해 투자자는 포트폴리오를 다각화하며 리스크 분산을 시도할 것으로 예상된다.

Figure 11: 국내 투자자 선호 투자 섹터

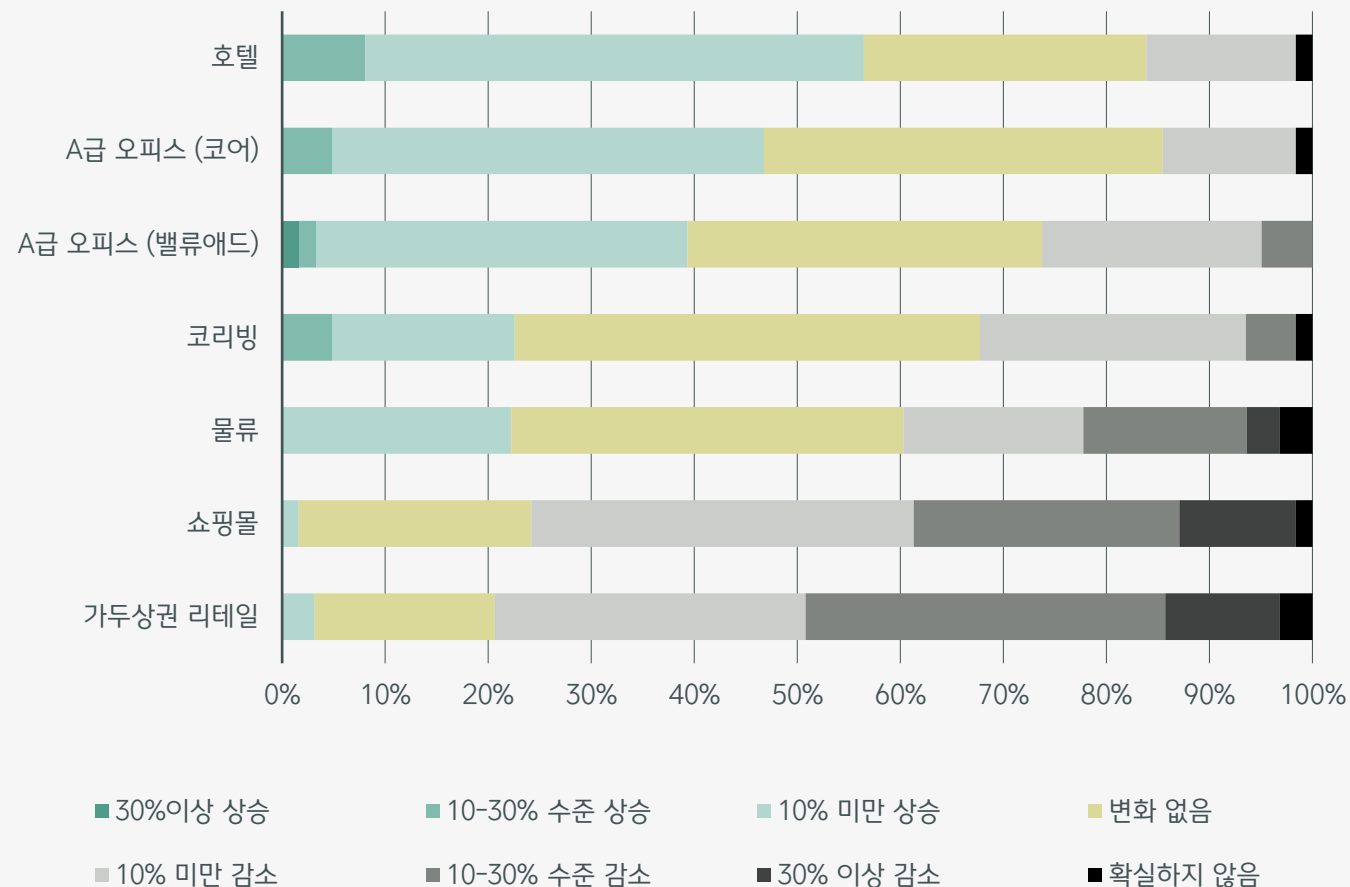


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

제한적인 가격 조정 기대 속 투자 선호도 분화

- 국내 투자자는 올해 오피스, 물류, 호텔 자산의 가격 조정 폭은 제한적일 것으로 예상하는 반면, 쇼핑몰 및 가두상권과 같은 리테일 상업 시설에 대해서는 큰 폭의 가격 할인을 기대하는 것으로 조사되었다.
- 물류 섹터의 경우 응답자의 약 40%가 자산 가격 조정을 예상했지만, 이는 저운 시설 등 공실률이 높은 일부 자산에 한정적일 것으로 보이며, 금년 이후 점진적인 공급 감소로 인해 전반적인 가격 조정은 제한적일 것으로 보인다. 금년 예상되는 실질적인 신규 공급 물량은 A급 기준 작년의 1/3 수준인 약 118만㎡에 불과하여 공실률은 지속 감소세 전환할 것으로 예상된다.
- 견고한 시장 펀더멘털을 바탕으로 오피스 자산의 가격 조정은 제한적일 것으로 예상된다. 특히 코어 오피스의 경우, 응답자의 약 85%가 가격이 상승하거나 기존 수준을 유지할 것이라고 응답하면서 강한 하방경직성을 보였다. 실제로 최근 매각이 완료되거나 진행 중인 주요 오피스 거래 중에는 역대 최고가가 예상되거나 또는 시장 평균가 대비 높은 가격에 거래 완료 된 사례가 여럿 확인됐다.
- 한편, 올해 해외 방한객이 팬데믹 이전 수준 이상으로 회복될 것으로 예상됨에 따라 호텔에 대한 투자 선호도 증가와 함께 자산의 가격 상승을 전망하는 비중이 전체 응답자의 절반을 상회했다. 현재 KT그룹, GLAD, 파르나스 호텔 제주 등 다수의 호텔 거래가 진행 중이며, 거래가 성공적으로 종결될 경우 금년 호텔 투자 규모에 크게 기여할 것으로 판단된다.

Figure 12: 2025년 섹터별 가격 조정에 대한 투자자 기대

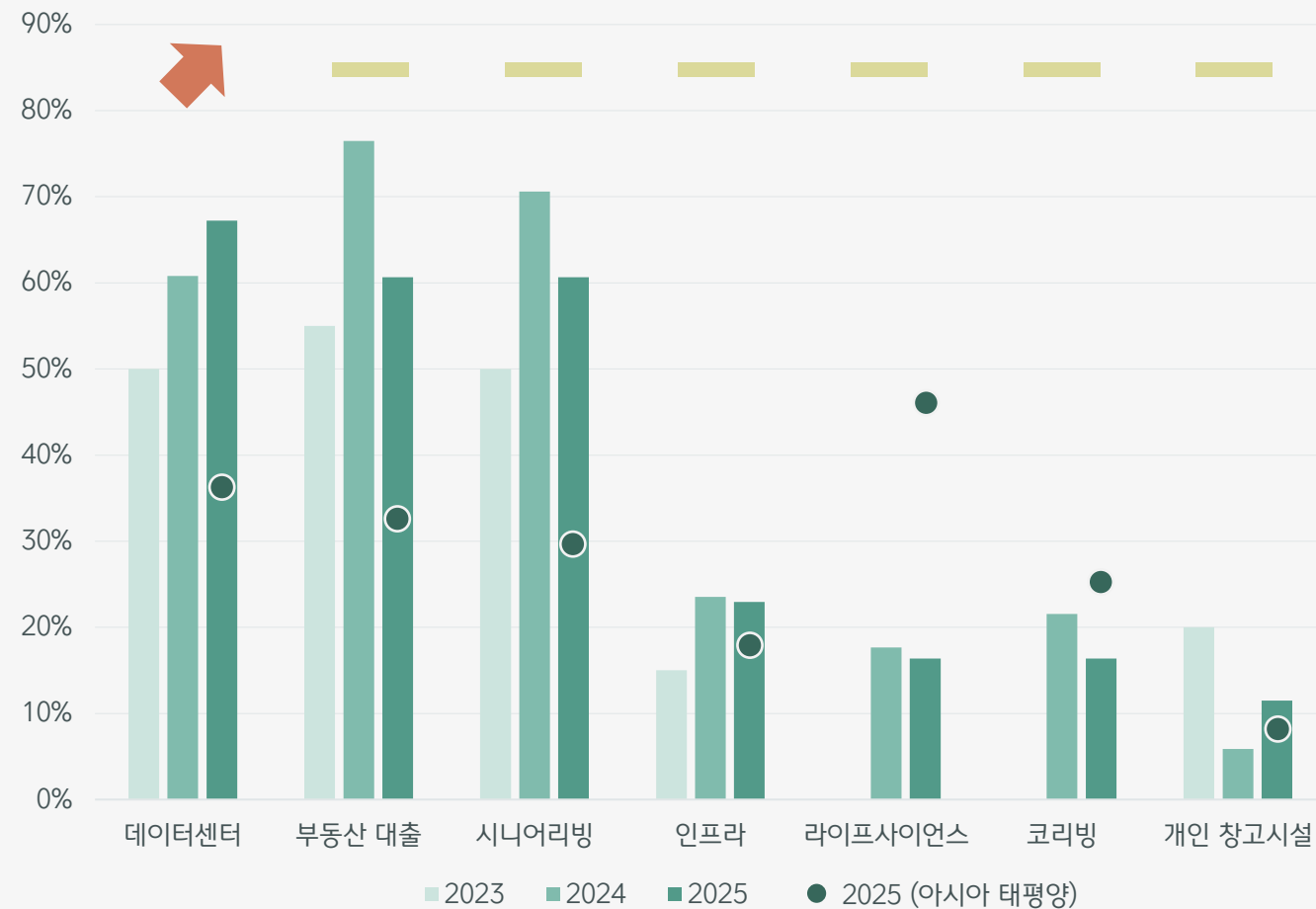


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

데이터센터에 대한 관심 지속 증대

- 투자자는 오피스 및 물류와 같은 전통적인 자산군 외에도 성장 잠재력이 유효한 대체 섹터에서 기회를 모색하며 포트폴리오 다각화 및 리스크 분산을 시도할 것으로 보인다.
- 국내 투자자들은 대체 투자처로 데이터센터를 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이는 전통적인 개발 사업의 원가 증대, 분양 리스크 확대 등에 따른 반사 효과와 외국계 투자자를 중심으로 한 활발한 투자 수요 및 긍정적인 데이터 수요 전망에 기인한 것으로 보인다. 실제로 2024년 하남 데이터센터 거래 이후 안산 등 주요 개발 지역을 중심으로 적극적인 국내외 투자자의 활동이 이어지고 있다.
- 부동산 대출과 시니어리빙에 대한 선호도는 작년 대비 소폭 하락에 그치며 견고히 유지됐다. 특히, 작년 한국이 초고령 사회로 접어들고 동시에 시니어리빙 섹터에 대한 관심이 증가하면서 국내 보험사나 국내 운영사와 파트너십을 맺은 해외투자자 등 국내외 투자자들의 관심이 지속되는 양상이다. 최근 미국계 워버그핀커스는 국내 운용사 디앤디인베스트먼트와 함께 시니어하우징 사업을 위한 JV를 설립한 것으로 확인됐으며, 인베스코는 전문 운영사와 파트너십을 맺고 국내 요양시설을 위한 펀드 조성을 완료했다.
- 그 외 인프라, 라이프사이언스, 코리빙, 개인 창고시설에 대한 국내 투자자의 관심은 상대적으로 낮게 나타났다. 하지만 코리빙 부문은 최근 CPPIB, ICG, 모건스탠리 등 외국계 투자자들의 꾸준한 투자와 함께 홈즈컴퍼니, MGRV, DDPS 등 국내 기업의 사업 확장이 관찰되면서 해외 투자자를 중심으로 두드러진 관심이 관찰되고 있다.

Figure 13: 투자자의 대체 투자 유형별 선호도



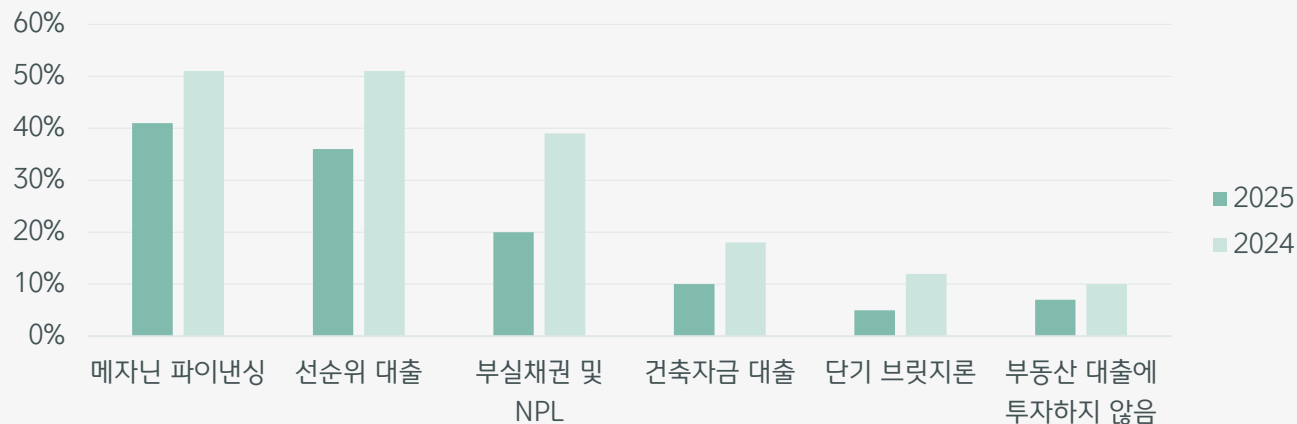
Note: Multiple selections allowed.

Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

대출 선호 감소, 우선주 지분 투자 전략이 두드러질 전망

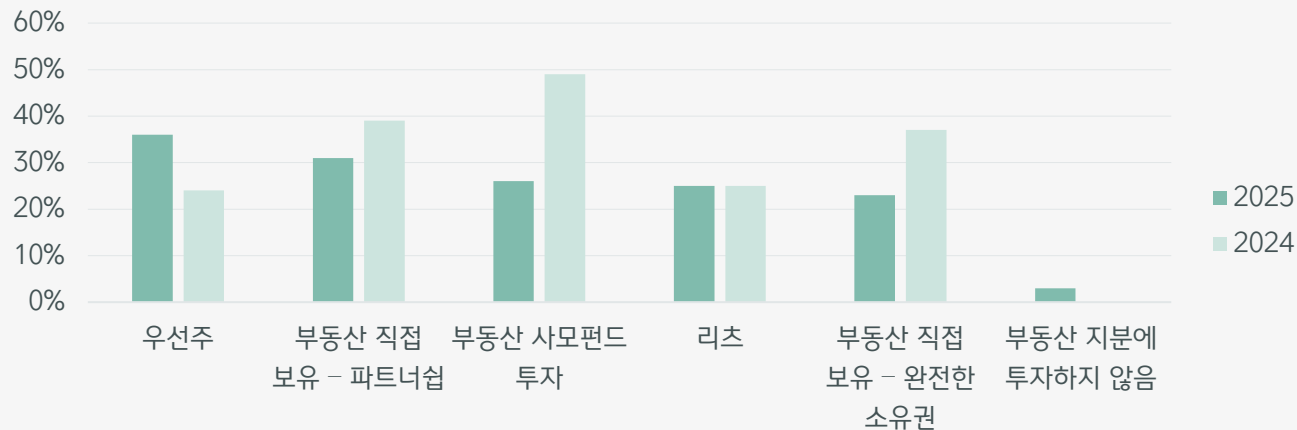
- 금리 인하 추세에도 불구하고 여전히 고금리가 지속되면서 부동산 시장의 유동성 부족이 지속되고 있는 가운데, 투자자는 더욱 정교하고 안정적인 수익 창출 전략을 모색하고 있다. 중위험·중수익을 추구하는 부동산 대출형 펀드에 대한 선호도는 전반적으로 다소 하락한 반면, 우선주나 리츠를 통한 에퀴티 투자에 대한 수요는 작년 대비 증가했다.
- 대출 투자 시장에서 국내 투자자들은 안정성 확보를 최우선 하며 상대적으로 리스크가 낮은 선순위 투자 전략에 집중하는 경향을 보여왔다. 이는 기준 금리 하락 가능성에도 불구하고 역레버리지 상황이 지속됨에 따라, 선순위 투자 전략만으로도 충분한 수익 실현이 가능하다는 판단에 따른 것으로 분석된다.
- 한편, 올해는 선순위 대출 투자보다 높은 기대수익률을 제공하면서도 지분 투자 대비 상대적으로 위험이 낮은 메자닌 파이낸싱(중순위 채권)에 대한 투자자 선호도가 조금 더 두드러졌다. 해외 오피스 시장의 급격한 자산 가치 하락으로 일부 국내 기관들이 메자닌 투자 손실 위기에 직면한 사례가 존재했으나, 서울 오피스 시장의 낮은 공실률과 제한적인 자산 가치 조정 전망은 국내 자산을 대상으로 한 메자닌 투자가 여전히 유효한 전략임을 시사한다.
- 부동산 지분에 투자하는 전략에서는, 국내 투자자의 우선주 투자 선호도가 큰 폭 증가하며 가장 높게 나타났다. 금리 인하 기조와 함께 좀 더 안정적인 현금 흐름에 대한 선호가 높아진 때문으로 분석된다.

Figure 14: 부동산 대출 투자 관련 선호하는 전략



Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

Figure 15: 부동산 지분 (equity) 투자 관련 선호하는 전략

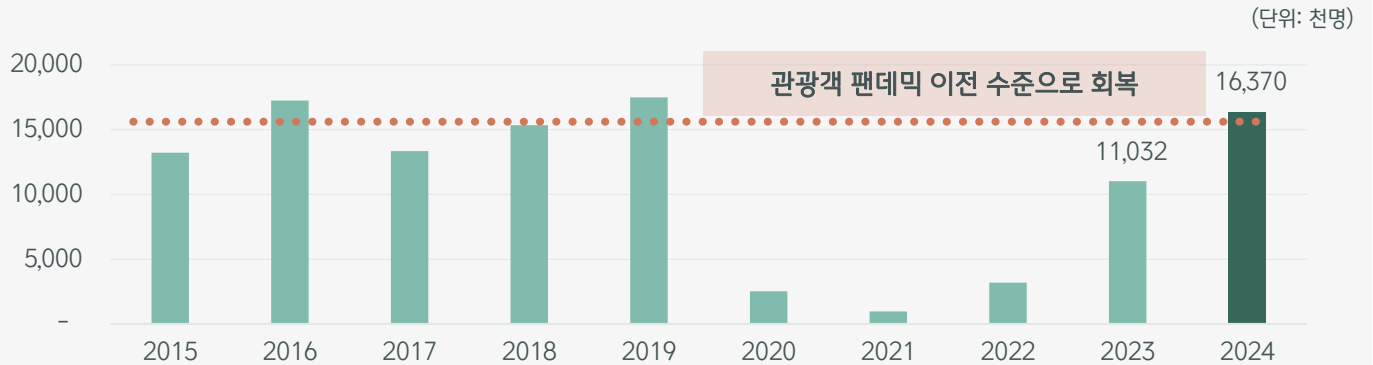


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

호텔, 해외 투자자 중심으로 점진적 확대 예상

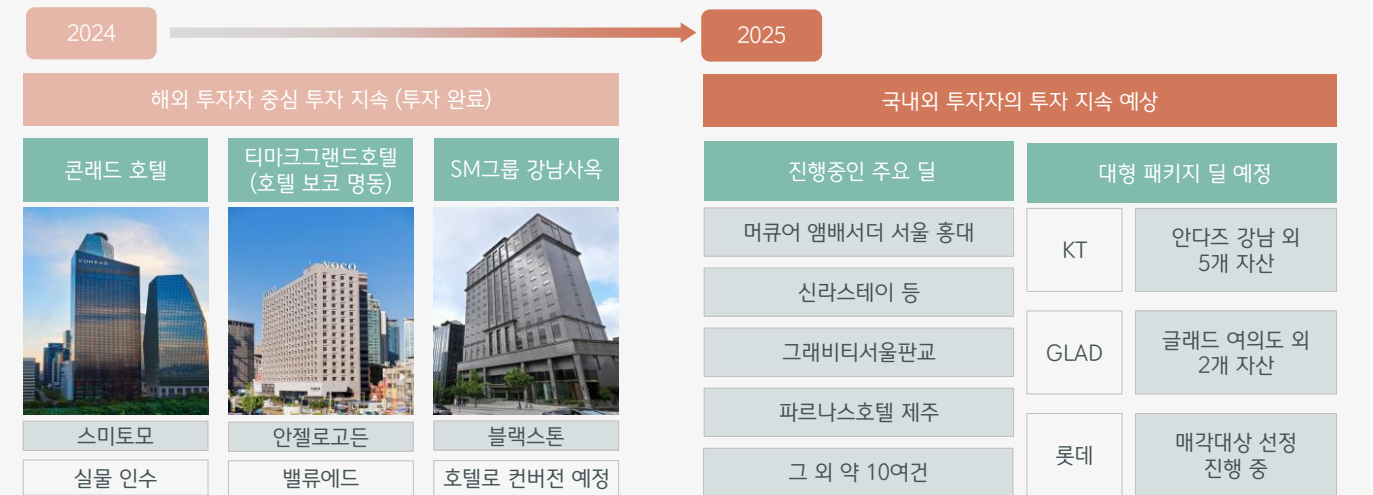
- 앞서 언급한 바와 같이, 최근 국내 관광 산업의 회복세에 힘입어 호텔 투자 시장이 활기를 되찾고 있다. 2024년 12월 기준, 누적 국내 방한 관광객 수는 약 1,600만 명으로, 팬데믹 이전 수준에 가까이 회복했다.
- 작년 호텔 투자 시장 규모는 1.7조 원으로 전년도 대비 약 350% 증가했으며, 스미토모 금융그룹, 안젤로고든 등 글로벌 자본이 유입되며 국내 호텔 투자 시장을 주도했다. 또한 블랙스톤은 기존 오피스로 활용된 SM그룹 강남사옥을 매입하여 호텔로 컨버전(용도 변경) 예정이다.
- 올해는 KT, 대림, 롯데 등 국내 대기업들이 호텔 자산 유동화를 적극적으로 추진하며 시장에 새로운 매물을 공급할 예정으로, 이들 기업은 호텔 자산 매각을 통해 확보한 자금을 핵심 사업에 재투자하거나 재무 구조 개선에 활용할 것으로 알려졌다.
- 현재 진행 중인 다수의 호텔 거래와 더불어 이러한 대형 패키지 딜의 등장으로 2025년은 과거 대비 더욱 활발한 호텔 거래가 이루어질 것으로 전망된다.

Figure 16: 연도별 관광객 추이



Source: 한국관광공사, March 2025

Figure 17: 국내외 투자자의 활발한 투자 활동 관찰 (예상)

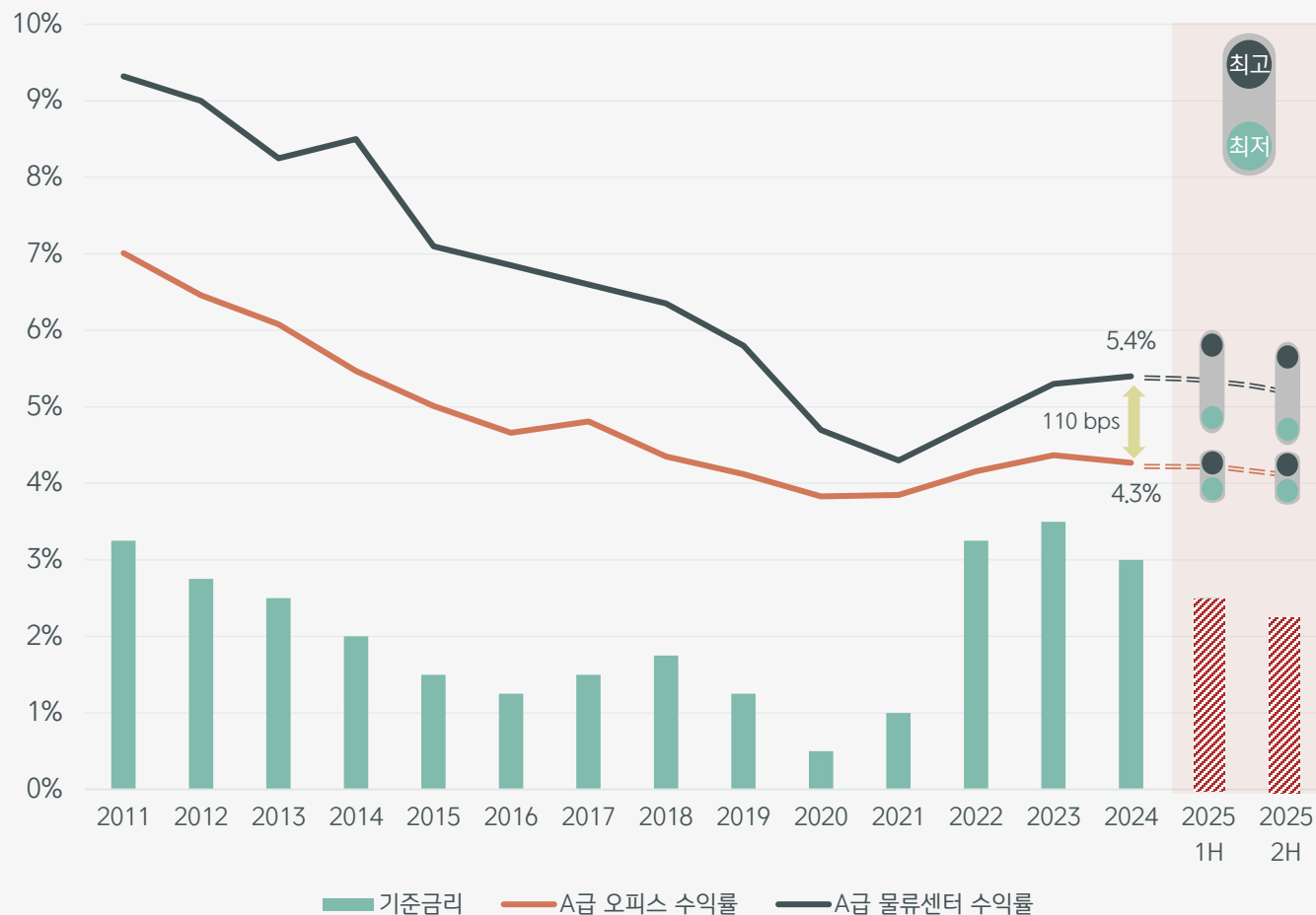


Source: CBRE Research, March 2025

금리 인하에도 불구하고 수익률은 보합세 전망

- 2024년 10월, 3년 2개월 만의 첫 한국은행 기준금리 인하를 시작으로 올해 초까지 총 세차례 기준금리 인하가 단행됐다.
- 통화정책 완화에도 불구하고 시장의 금리 선반영에 따라 작년 한해 실질 체감 금리와 이자비용 감소에 따른 수익률 변화는 다소 미미했다. 하지만 금년 들어 대출 금리가 약 50bp 이상 하락 조정되면서 역마진이 일부 해소되고 있는 양상이다. 작년말 기준 선순위 담보 대출 금리는 코어 오피스 기준 4% 중후반, 물류의 경우 5% 중반 수준으로 확인됐으나, 올해는 오피스 4% 초반, 물류 5% 초반으로 관찰됐다. (우량 자산 기준)
- 2024년 말 기준, 오피스 및 물류 수익률은 각각 4.3%, 5.4% 수준으로 약 110bp 수준의 스프레드를 보인다. 금년 추가적인 금리 인하 기대가 현실화 될 경우, 차입비용 조달 리스크 감소 및 역마진 해소에 따라 주요 우량 자산을 중심으로 수익률 하락 압박이 발생할 것으로 예상되나 전체 시장의 평균 수익률 변화는 제한적일 것으로 예상된다.
- 2025년 평균 오피스 및 물류 수익률은 당분간 현재 수준을 유지하며 보합세를 나타낼 것으로 예상된다. 물류 시장의 경우, 2025년 신규 공급이 큰 폭으로 감소할 것으로 예상되면서 자산의 입지와 컨디션에 따른 수익률 격차가 더욱 클 것으로 보인다.

Figure 18: 기준금리 및 A급 오피스, 물류센터 수익률 추이



Source: CBRE Research, March 2025

03

2025년 해외 투자 동향

한국, 아시아 태평양 내 주요 투자 선호 지역으로 선정

- 서울은 아시아 태평양 국가 중 주요 투자 선호 지역으로 선정되었으며 투자자들은 코어 플러스 및 밸류에드 전략에 기반하여 투자를 희망하는 것으로 나타났다.
- 일본 도쿄는 아시아 태평양 지역 내 가장 매력적인 투자 시장으로서의 위상을 견고히 지켰다. 우호적인 경제 성장 환경에서 여전히 낮은 금리로 자금을 조달할 수 있고, 안정적인 운영 수익을 기대할 수 있다는 점이 투자자들에게 매력적인 요소로 작용하고 있다.
- 싱가포르와 호주 역시 투자자들의 주목을 받는 지역으로 상위권을 유지했다. 싱가포르는 밸류에드 전략에 대한 선호도가 높게 확인됐으며, 호주에서는 대도시 시드니를 중심으로 투자가 활발하게 이루어질 것으로 보인다.
- 더불어, 인도, 태국, 베트남 등 개발도상국 소재 주요 도시를 중심으로 투자 선호도가 상승했다. 이들 신흥 시장은 밸류에드 전략부터 오퍼튜니스틱 전략에 이르기까지 공격적인 투자 방식을 선호하는 투자자들에게 매력적인 투자처로 평가받고 있다. 따라서 높은 수익률을 희망하는 해외 자본이 이들 국가에 지속적으로 투자할 것으로 전망된다.
- 한편, 홍콩과 중국은 경기 부진 및 정치적 불확실성등으로 인해 올해 주요 해외 투자 선호 시장에서 제외됐다.

Figure 19: 해외 투자 선호 상위 도시 및 전략



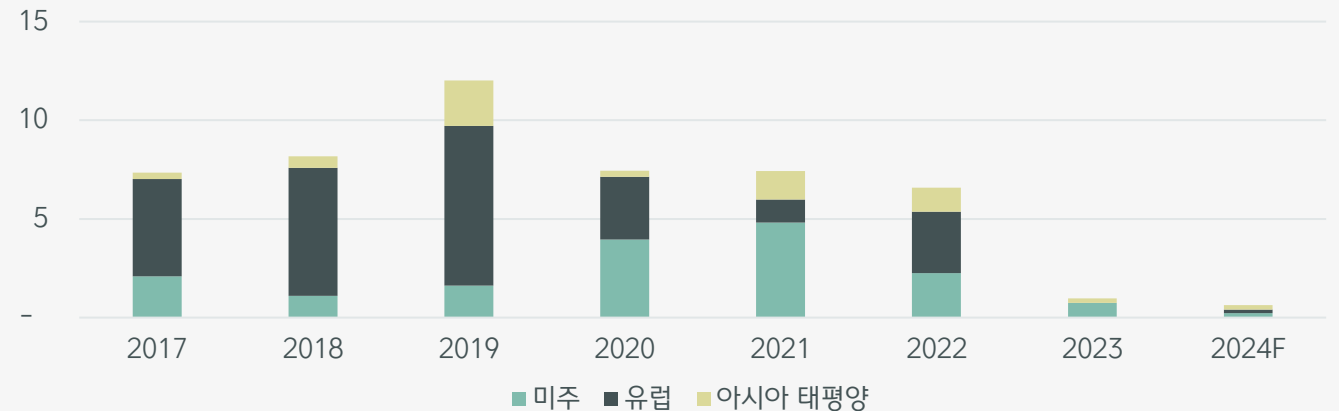
Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

아웃바운드 부동산 투자 활동 위축 지속

- 코로나19 팬데믹이 발생한 2020년을 기점으로 국내 투자자의 연간 해외 투자 규모는 지속적으로 하락세를 보이고 있다. 2023년 이후 신규 투자 활동은 더욱 급격히 위축됐으며, 작년 총 아웃바운드 거래 규모는 6,000억원 규모에 그친 것으로 추정된다.
- 이러한 투자 감소 현상은 팬데믹 이후 오피스 업무 환경 등 복합적인 상업용 부동산 시장의 환경 변화와 해외 부동산 시장의 리스크 현실화에 기인한다. 우선, 글로벌 금리 인상 기조의 불확실성이 지속됨에 따라 해외 부동산 투자에 대한 부담감이 커졌다. 더불어 채택 근무 환경의 정착으로 업무 공간 수요가 감소하면서 기존 투자 자산의 임대수익 감소와 가치하락에 따른 리파이낸싱 리스크 및 자산재평가에 따른 대출 리스크가 확대됐다. 최근 국내 정치적 불안정성과 환율 변동성 확대 또한 해외 투자에 따른 위험 부담을 가중시키는 요인으로 작용했다.
- 이러한 시장 상황 속에서, 국내 투자자들은 향후 투자 대상 선정에 더욱 신중을 기하며 선별적인 투자활동을 보일 것으로 전망한다. 과거처럼 오피스에 편중된 해외 시장 포트폴리오 확대에 집중하기 보다는 좀 더 안정적인 자산을 중심으로 포트폴리오를 재편하고, 투자 지역 다변화를 통해 위험 분산 전략을 취하는 추세이다. 그럼에도 불구하고, 당분간 상업용 부동산 시장에서 아웃바운드 투자 활동의 위축은 불가피할 것으로 전망된다.

Figure 20: 국내 투자자의 지역별 해외 투자 비중

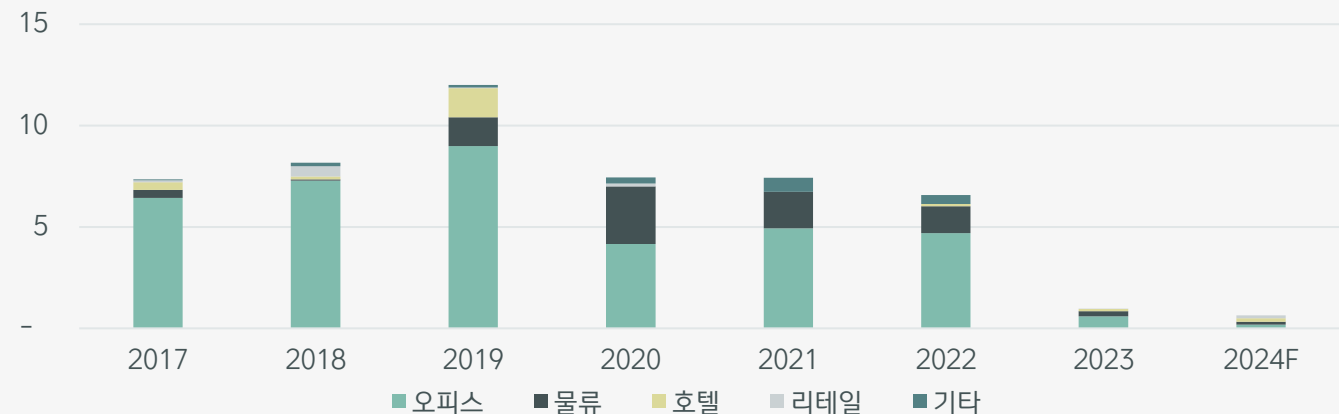
(단위: 조원)



Source: CBRE Research, RCA, March 2025

Figure 21: 국내 투자자의 섹터별 해외 투자 규모

(단위: 조원)

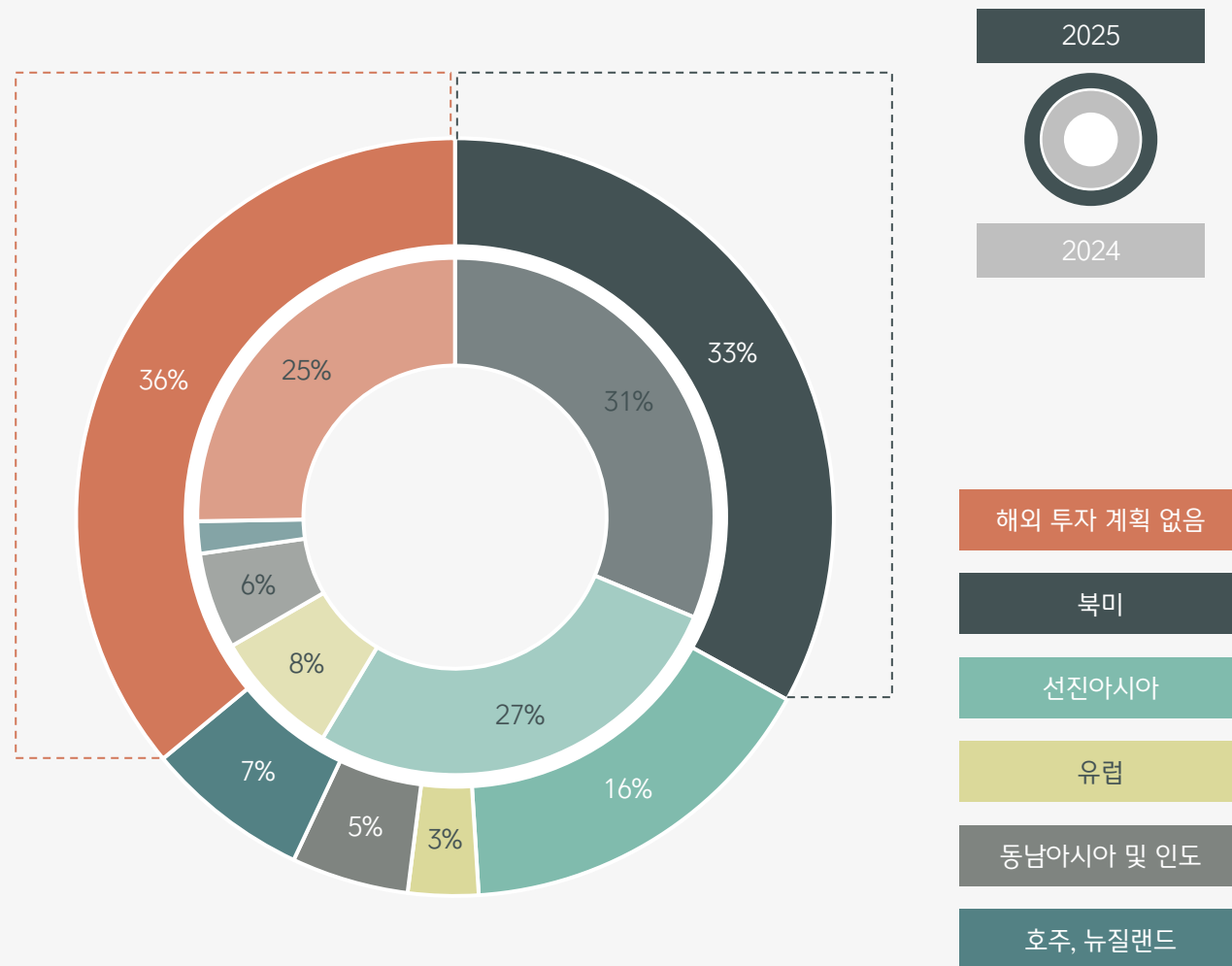


Source: CBRE Research, RCA, March 2025

북미 시장 선호도 유지, 신규 투자는 보류

- 올해 해외 부동산 투자 선호 지역에 대한 질문에서, 해외 투자 계획이 없다고 응답한 국내 투자자가 작년보다 더 증가한 약 36%로 가장 높은 비중을 차지했다.
- 기존에 투자한 해외 자산의 가치 하락에 따른 평가 손실에 따른 대출 상환 압박 및 리파이낸싱 부담이 가중되면서, 투자자는 신규 투자 모색보다는 보유 자산의 사후 관리 및 부실 방어에 집중하는 경향을 보이고 있다. 향후 시장 회복을 기대하며 펀드 만기를 연장하는 전략이 대표적이며, 이는 잠재적 손실을 최소화하기 위한 방안으로 활용되고 있다.
- 지난해에 이어 올해도 해외 투자 기회를 모색하는 국내 투자자 대다수는 북미 및 선진 아시아 시장을 선호하는 것으로 나타났다. 북미 시장에 대한 선호도는 전년 대비 소폭 상승하며 가장 높게 나타났으며, 더불어 올해는 호주, 뉴질랜드 등 신규 시장 투자에 관심이 상대적으로 증가했다. 이는 안정적인 경제, 정치 및 상업용 부동산 시장을 기반으로 포트폴리오 다변화를 꾀하기 위함으로 보인다.
- 한편, 선진 아시아와 유럽시장에 대한 선호도는 중국의 경제 성장 둔화, 러-우 전쟁 장기화 등 시장 환경의 불안정에 따른 투자심리 전반 부정적 영향에 따라 다소 하락했다.

Figure 22: 국내 투자자의 해외 부동산 투자 선호 지역



Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

04

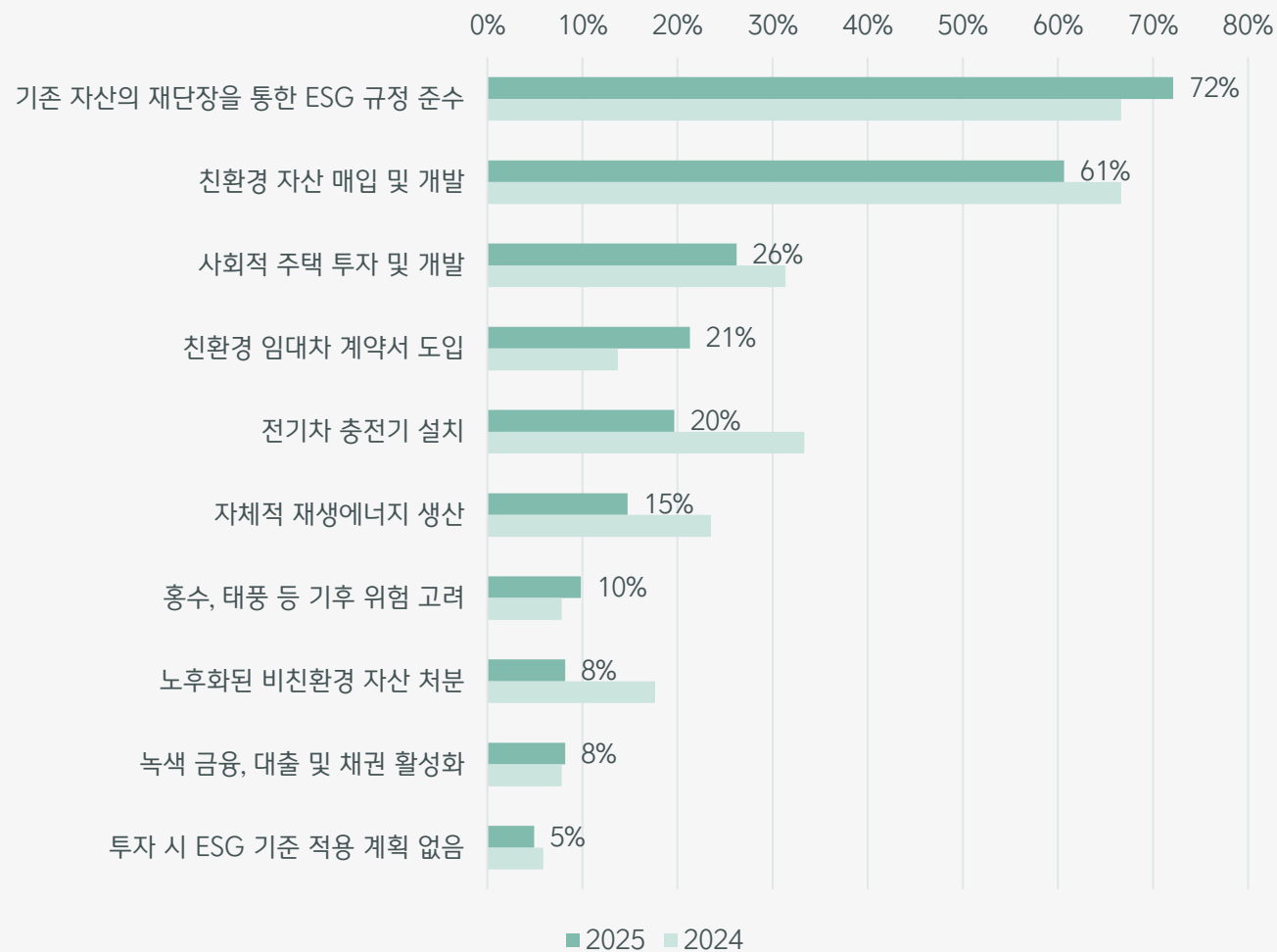
상업용 부동산 투자와 ESG

점진적인 ESG 추구 전략 관찰

- 전 세계적인 탄소 배출 규제 강화와, 녹색 건축물의 경제적인 효과 기대로 상업용 부동산 시장에 있어 ESG의 도입이 활발해 질 것으로 판단된다.
- 금번 투자자 의향 설문조사에 따르면, 국내 투자자의 72%는 기존 부동산 자산의 재단장을 통해 ESG 전환을 시도할 계획으로 나타났다. 그린 리모델링, 개보수 등을 통해 에너지 효율성을 높이고 탄소 배출을 저감하는 등 ESG 기준을 준수하기 위한 다양한 전략이 관찰될 전망이다.
- 또한, 친환경 자산을 인수하거나 신규 개발을 통해 ESG 포트폴리오를 확대하겠다는 응답도 61%에 달하며 여전히 ESG관련 전략을 추구하겠다는 높은 의중을 나타냈다.
- 한편, 아시아-태평양 주요 국가들은 2050년까지 탄소 중립 달성을 목표로 설정했으며, 글로벌 기업들의 탄소 중립 목표 설정도 증가하는 추세이다. CBRE 조사¹⁾에 따르면, 아태지역 오피스 임차인 대다수가 탄소 중립을 공언했으나, 최근 일부 기업은 목표 기한을 연기하고 있는 것으로 나타났다. 주요 원인으로는 ▲사업 성장과의 균형, ▲AI 도입으로 인한 에너지 소비 증가, ▲지속가능성 투자 부족, ▲친환경 부동산 확보의 어려움 등이 지목됐다.
- 임차인의 탄소 순배출량 제로 목표가 다소 연기되는 추세를 감안하여, 장기적으로는 임대인과 임차인의 목표가 보다 균형 있게 조정될 것으로 전망하고 있다. ESG도입이 점진적으로 활발해 질 것으로 예상되는 가운데, 시장의 변화에 따라 임대인과 임차인이 서로의 목표를 조정하고 협력하여 지속 가능한 오피스 환경을 구축해 나갈 것으로 예상된다.

¹⁾ Decarbonizing Asia's Pacific's Office Buildings, 2025

Figure 23: 2025년 투자 활동에서 추구하는 ESG 전략

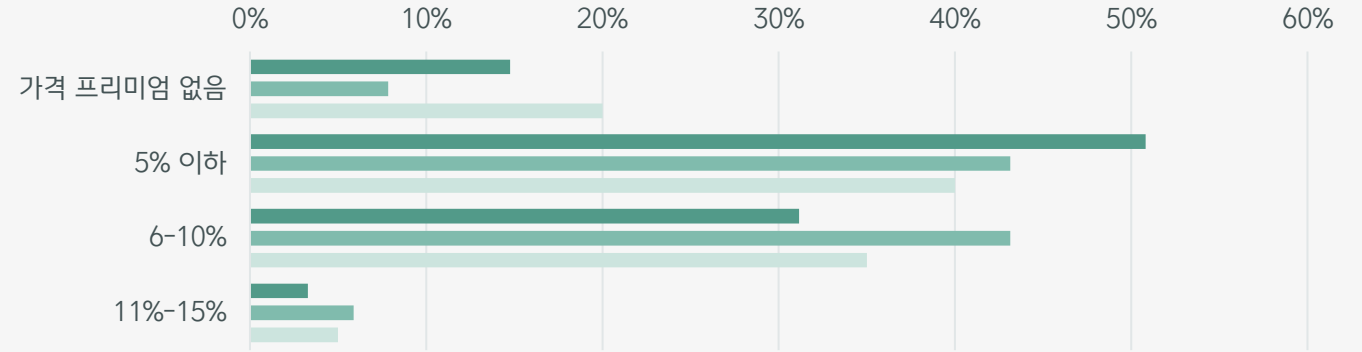


Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

녹색 건축물에 대한 투자자 및 임차인 선호도

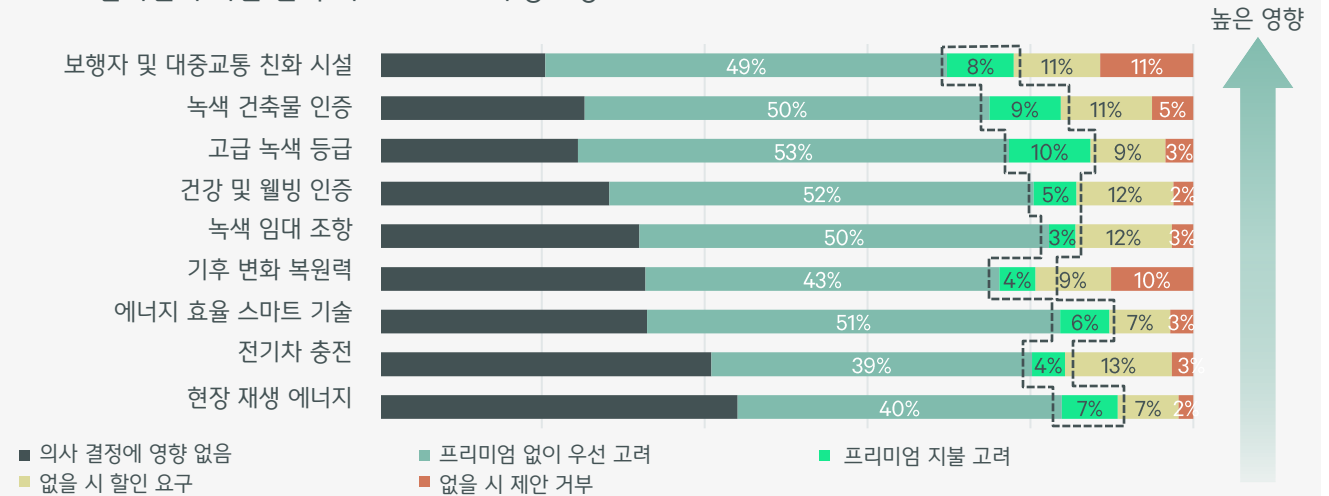
- 상업용 부동산 투자 시장은 탄소 중립 목표와 더불어 지속 가능한 건물에 대한 요구가 점차 확대되는 양상을 보인다. 투자자들의 친환경 자산 매매가 및 임대료 프리미엄에 대한 인식은 서서히 개선되는 추세이며, 금번 설문 조사 결과, 녹색 건축물에 대한 프리미엄 지급 의사가 85%로 나타났다. 이는 전년 대비 7%p 감소한 수치이나, 여전히 높은 관심을 시사한다.
- 응답자의 절반 이상은 5% 이하의 프리미엄을 적정선으로 판단하는 것으로 나타났다. 한편, 추가 비용에 대한 부담감이 존재하는 가운데 6% 이상의 높은 프리미엄에 대해서도 여전히 1/3의 응답자가 수용 의사를 나타내면서 ESG에 대한 높은 니즈와 효과를 기대했다.
- CBRE의 2024년 아시아 태평양 사무실 임차인 조사에 따르면, 임차인들은 ESG 관련 건물 특성 중 녹색 건축물 인증을 가장 선호하는 것으로 밝혀졌다. 70% 이상의 임차인이 녹색 인증과 관련된 ESG 특성에 주목하며, 이를 임차 결정의 주요 요인으로 고려하고 있다.
- 한편, 녹색 인증 또는 고급 녹색 등급을 받은 공간에 대한 임대료 프리미엄을 지불할 의사가 있는 비율은 10%에 불과한 것으로 나타났다. 이는 투자자의 자산 프리미엄 지불 결정에 일부 제약으로 작용할 수 있을 것으로 보인다.

Figure 24: 친환경 부동산에 대해 국내 투자자가 인식하는 적정 프리미엄



Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, March 2025

Figure 25: 임차인의 자산 선택 시 ESG 요소의 중요성



Source: CBRE 2024 Asia Pacific Office Occupier Survey, September 2024.

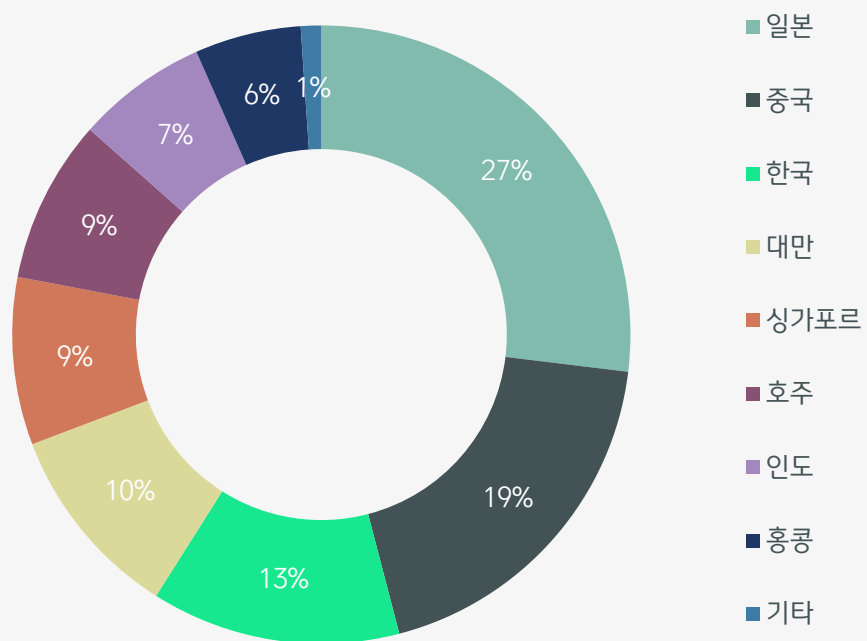
05

응답자 프로필

응답자 프로필

한국 투자자 61명을 포함한 아시아 태평양 지역 내 주요 투자자 총 468명이 참여했다.

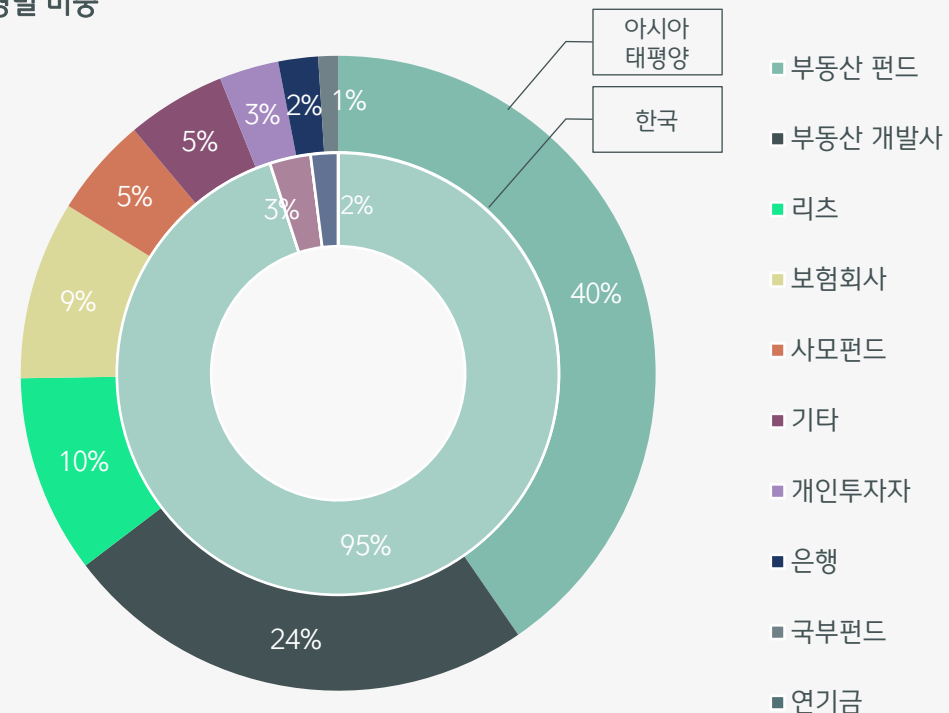
투자자 국적별 비중



Notes: Other markets include New Zealand, Philippines, Vietnam, United Arab Emirates, France, Netherlands, the UK, Canada, and the U.S.

Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, January 2025.

투자자 유형별 비중



Notes: Institutional investors include sovereign wealth funds, pension funds and insurance companies; other investors include property consulting firms, corporations and other occupiers

Source: 2025 Asia Pacific Investor Intentions Survey, CBRE Research, January 2025.

Contacts

Korea Research

Claire Choi

Head of Research, Korea
claire.choi@cbre.com

Simon Yoo

Associate Director, Korea Research
simon.yoo@cbre.com

Sophie Park

Manager, Korea Research
sophie.park@cbre.com

Capital Markets

Sean Choi

Head of Capital Markets, Korea
sean.choi@cbre.com

Valuation & Advisory

Jimmy Park

Head of Sustainability Solutions, Korea
jimmy.park@cbre.com

Asia Pacific Research

Ada Choi

Head of Research, Asia Pacific
ada.choi@cbre.com.hk

Gus McConnell

Associate Director, Asia Pacific Research
gus.mcconnell@cbre.com

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.