준법감시인 심의필
2025-08-003-001

KORAMCO

2025.3Q Market Outlook

2025. 08. | 리서치&전략실

Disclaimer

본 자료는 당사의 상품에 투자 하였거나 투자 참여를 고려하는 투자자를 위해 작성되었으며, 코람코자산운용 펀드의 취득 또는 청약의 권유가 아닙니다. 따라서 본 자료 또는 그 내용에 따라 투자하거나 이를 근거로 투자하여서는 안됩니다.

본 자료는 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 바탕으로 작성되었으나 독립된 검증을 거치지 않은 것으로서 당사는 이에 대해 책임을 부담하지 않습니다. 당사는 본 자료와 관련한 어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며 모든 의사결정은 의사결정자의 판단과 책임하에 이루어져야 합니다. 본 자료가 투자자 이외의 자에게 공개 또는 배부될 경우에는 당사의 사전 서면 동의를 얻어야 하며 이에 반하여 본 자료가 사전 서면 동의 없이 다른 목적으로 사용되는 경우 보고서 이용자나 제3자에 의하여 발생한 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

Executive Summary

오피스

- **상반기 오피스 거래규모는** 사옥 목적 투자 및 셰어딜 물건 중심으로 대형 거래 이어지며 **총 11.7조 원을 기록, 전년 동기 대비 186% 증가**
- 안정적인 공실률 수준 유지하고 있으나, 임대료 상승폭 둔화되는 등 **임대시장 약화 조짐과 신규 공급 증가 가능성**에 따른 **위험 요인 모니터링 필요**
- **대형 오피스 거래 비중은 전년 동기 대비 42% 증가**, Flight-to-Quality 선호 증가에 따른 **대형 오피스 선호도 지속 예상**

물류센터

- **상반기 수도권 물류센터 거래규모는 전년 동기 대비 45% 감소한 1.6조 원 기록**, 2분기는 전 분기 대비 89% 감소해 제한적 거래
- 신규 물류센터 공급 면적 및 착공 감소는 긍정적이나, **2분기 공실률(상온 16%, 저온 40%대)**은 여전히 높아 어려운 임대시장 여건 지속
- **준공 3년 내 복합 및 상온시설 신축물건 중심으로 해외 자본이 제한적 유입**, 당분간 해외 투자자들 중심의 제한적 거래 예상

호텔

- **'25년 상반기 외래 관광객은 코로나 이전 수치 상회**, 대만 및 미국 관광객 증가로 **국적 다변화**와 함께 서울 호텔시장의 안정적 운영 실적 성장 지속
- 국내 호텔 시장 성장에 따라 **브랜드 리포지셔닝 및 글로벌 럭셔리 브랜드 신규 진출 예정**, 글로벌 체인 호텔 간 국내 시장 선점 경쟁 심화 예상
- 외국인 관광객 방문빈도가 높은 **마포, 용산, 여의도 소재 자산 위주의 거래 활발**, 작년부터 이어진 해외 자본의 관심에 힘입어 **국내 투자자 호텔 관심도 증가**

리테일

- **상반기 리테일 거래규모 0.5조원**으로 작년과 유사한 분위기 지속, 경기·인천 등 수도권 중심 제한적으로 거래
- **온라인쇼핑 중심의 시장 정착**되며 오프라인 리테일 시설 어려움 지속. 위기 극복 위해 **체험형 쇼핑몰 확대** 등 트렌드 변화에 적극 대응하는 모습
- 임대주택, 오피스 등 **타용도로 변경 및 개발 목적 물건 위주로 거래**, 당분간 투자시장 부진 지속될 것으로 전망

데이터센터

- '27년까지 누적 22개 신규공급 예상되며, **'25년 이후 재무적 투자자·글로벌 운영사 중심 신규 Colocation 데이터센터 공급 확대**
- 신규 개발 가용지 부족으로 **Primary → Secondary 권역 확장 추세**, '29년까지 부산과 수도권(경기 용인, 안산, 고양 및 서울 서남부) 중심으로 대규모 공급 계획
- **'25년 7월 두 번째 데이터센터 실물 거래사례 등장**, 지속적인 자산운용사의 시장 참여를 통해 **향후 본격적인 데이터센터 거래 시장 활성화 기대**

임대주택

- 6.27 대책, 스트레스DSR 3단계 등으로 대출규제 강화되고 전세 기피 현상 지속되며 매매 및 전세시장 어려움 가중. **월세시장 형성에 유리한 환경으로 변화**
- 정부 차원 부동산PF 구조조정 계속되고 있으나, 여전히 높은 공사비 등으로 해소까지 상당기간 소요 예상되는 등 **당분간 개발시장 어려움 지속 예상**
- 부실 사업장의 미분양 물건을 컨버전 하는 **매입형** 임대주택 뿐 아니라 기존자산 **실물 매입 등 다양한 형태의 임대주택 투자 계속될 것으로 기대**

Contents

01 **Global Macro** 5

거시경제

02 **CRE Market & Trends** 12

오피스/물류센터/호텔/리테일

03 **New Economy** 36

데이터센터/임대주택

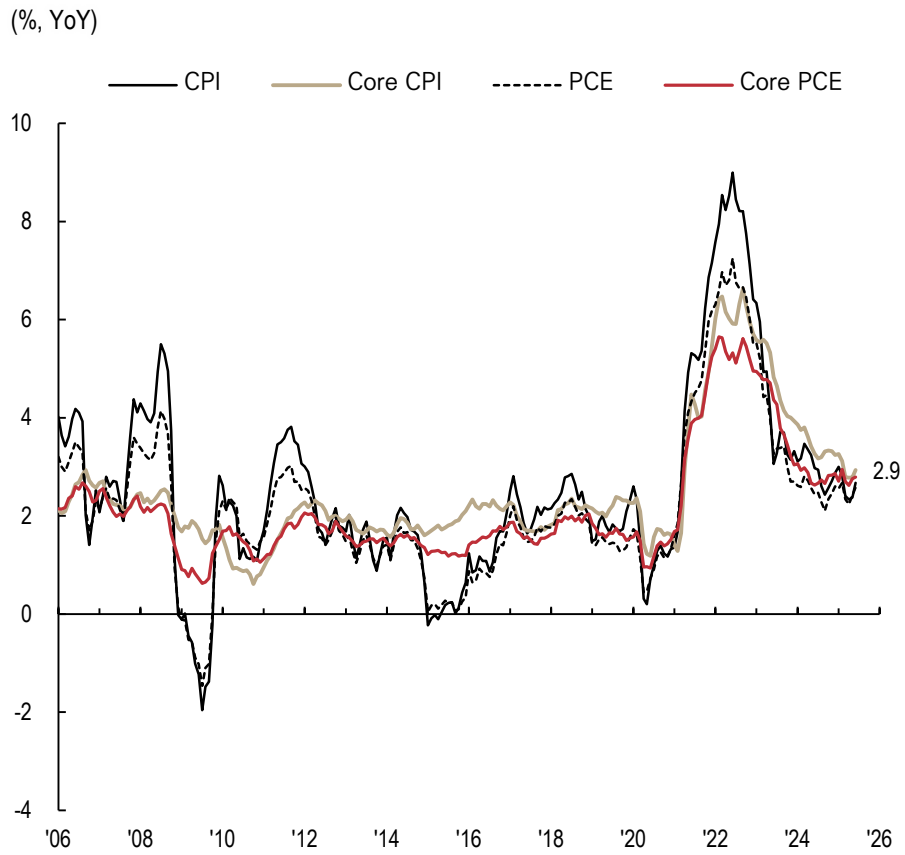
01. Global Macro

2025.3Q Market Outlook

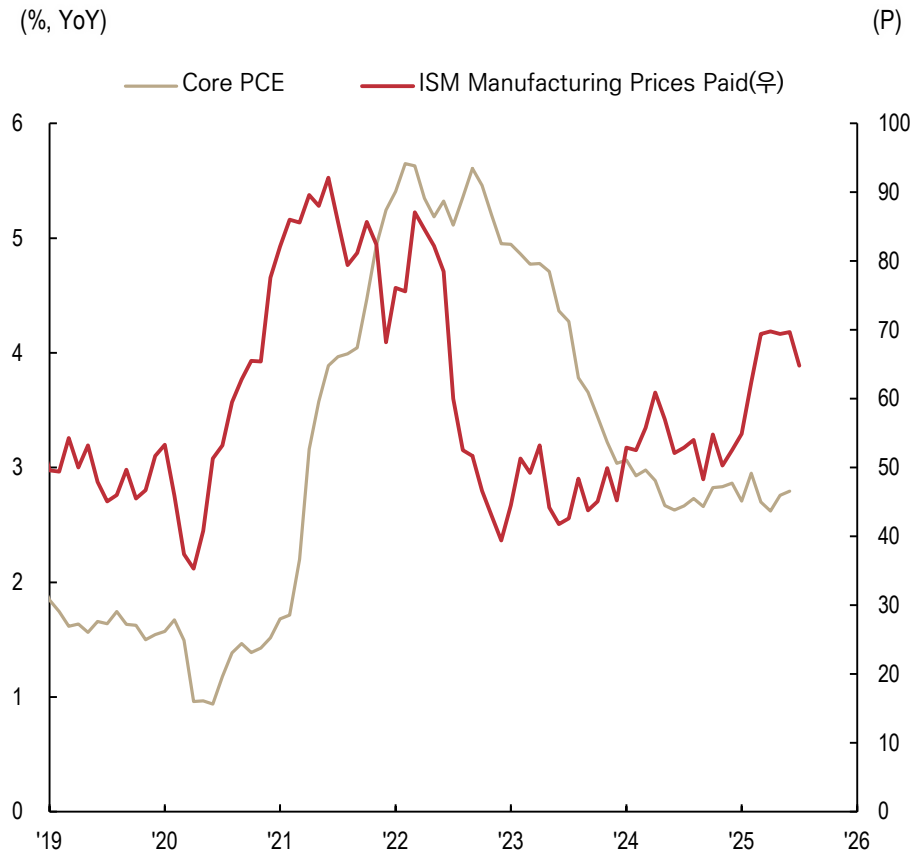
트럼프 관세 정책이 물가를 재차 자극할 우려가 존재하는 가운데 아직은 안정적인 소비자 물가

- 미국 소비자 물가는 2% 후반대에 머물며 안정적인 흐름을 보이고 있으나, 트럼프의 관세 정책이 물가를 재차 자극할 가능성이 있음
- ISM 제조업 지수(지불 가격) 상승과 최근 발표된 PPI(생산자물가지수) 상승 감안 시, 소비자 물가의 재상승 가능성 높아짐

미국 소비자 물가



ISM 제조업 지수 상승

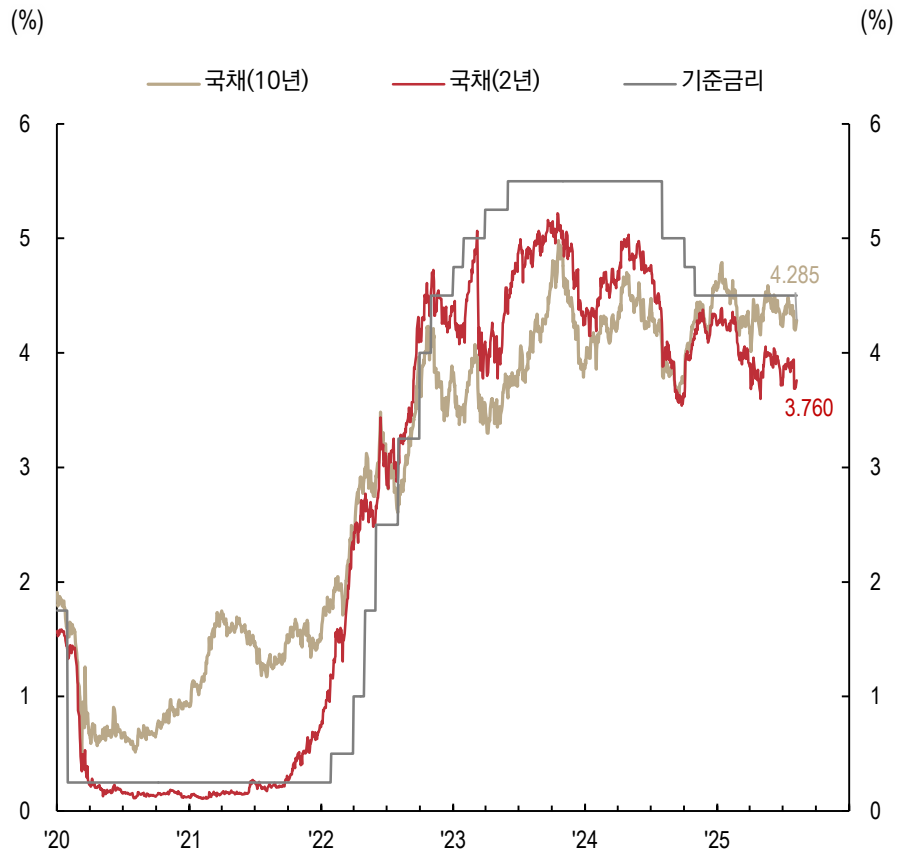


Source: FRED, NBER, Koramco R&S

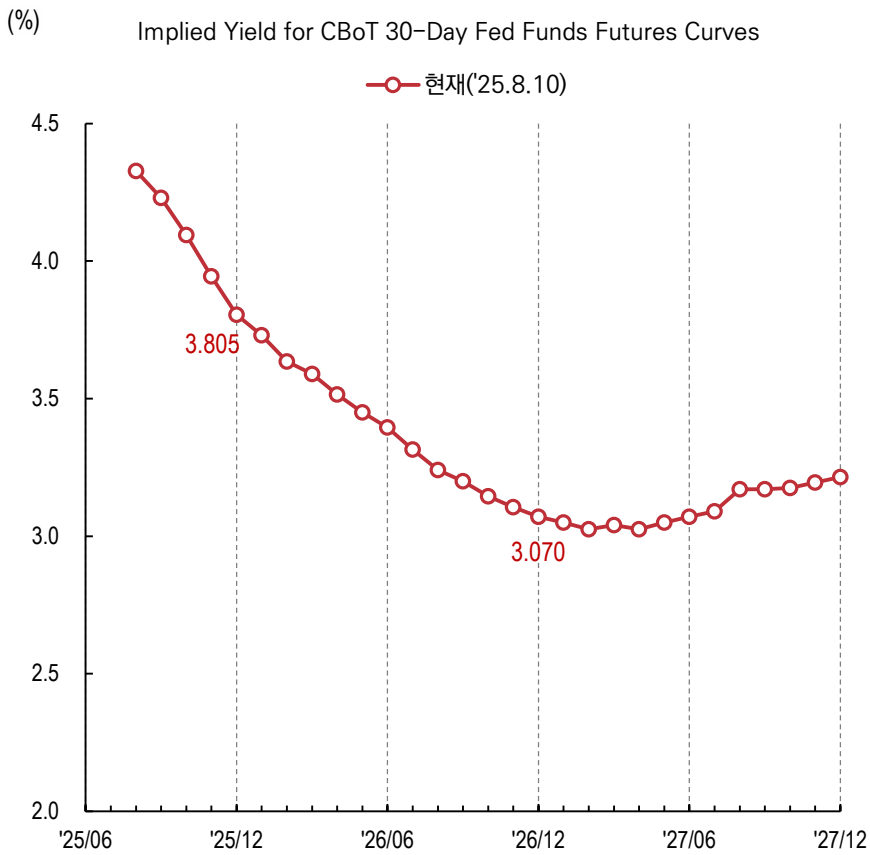
美 높아지는 9월 금리 인하 가능성

- 채권 시장 참여자들은 9월 FOMC에서 25bp 인하 가능성을 높게 보고 있음
- 물가 재상승 우려 존재하나, 고용 둔화하며 '26년 하반기까지 순차적 금리인하 전망 우세

미국 국채금리



선물 시장에 반영된 미국 국채 금리 전망

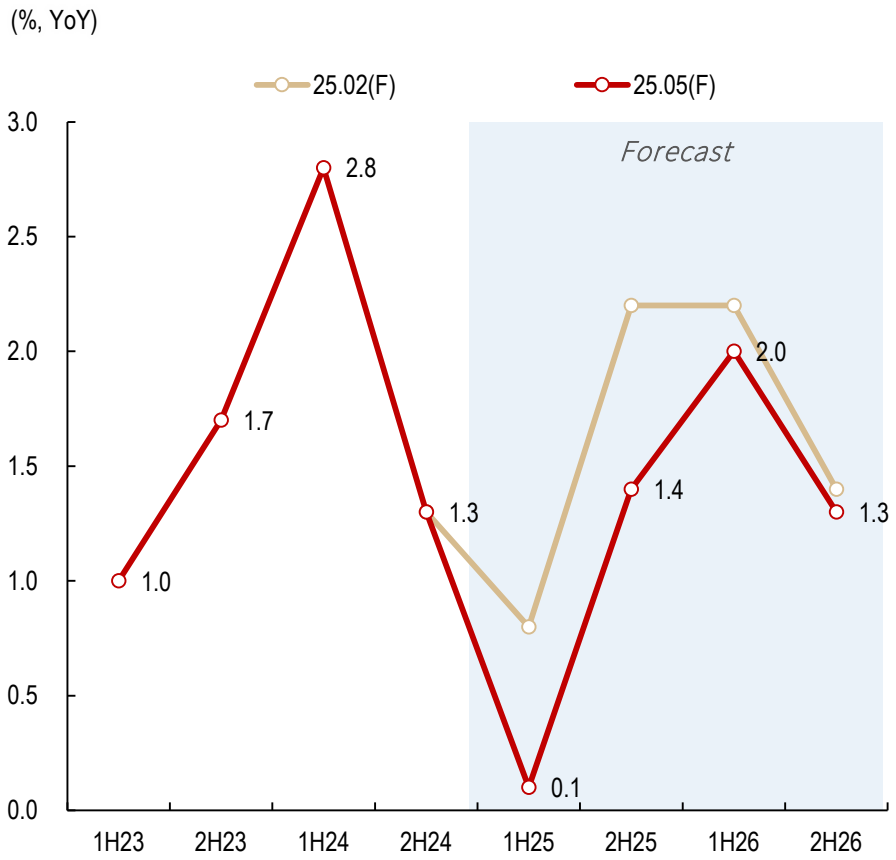


Source: FRED, NBER, Koramco R&S

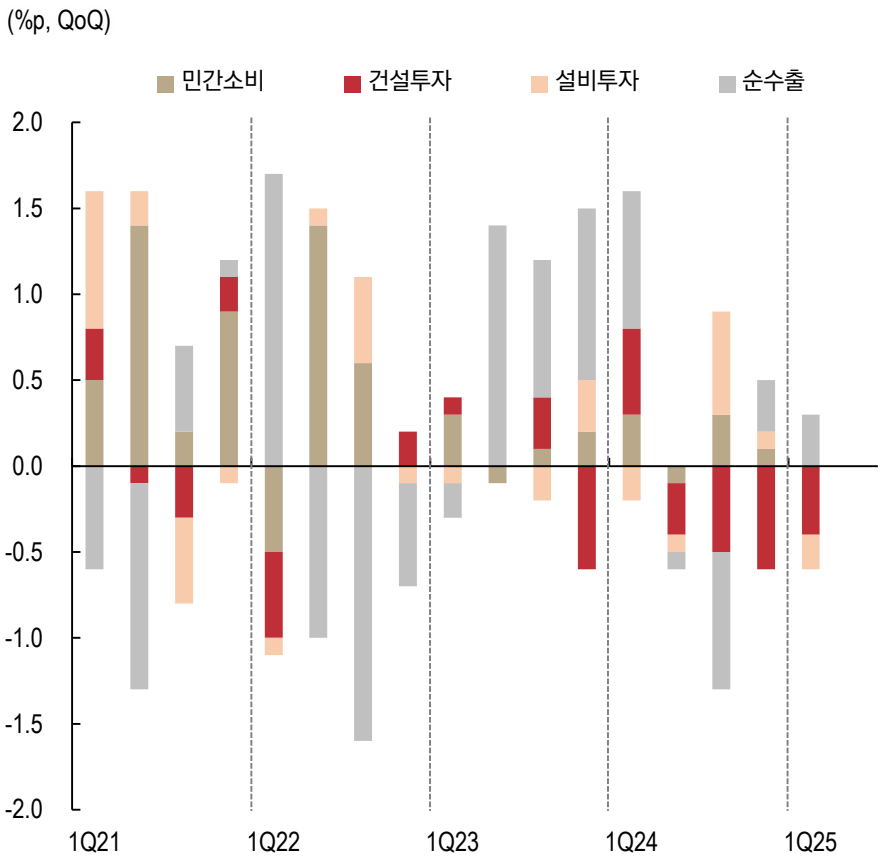
한국 경제는 하반기 이후 민간 소비를 중심으로 부진이 다소 완화될 전망

- 한국은행과 KDI는 '25년과 '26년 한국 GDP 성장률 전망치를 각각 0.8%, 1.6%로 하향 조정
- '25년 건설투자 부진, '26년 수출 둔화 우려에도 불구하고, 재정 정책 등에 힘입어 내수의 완만한 회복 기대

한국 GDP 성장률 전망



한국 GDP 성장률 지출 항목별 기여도

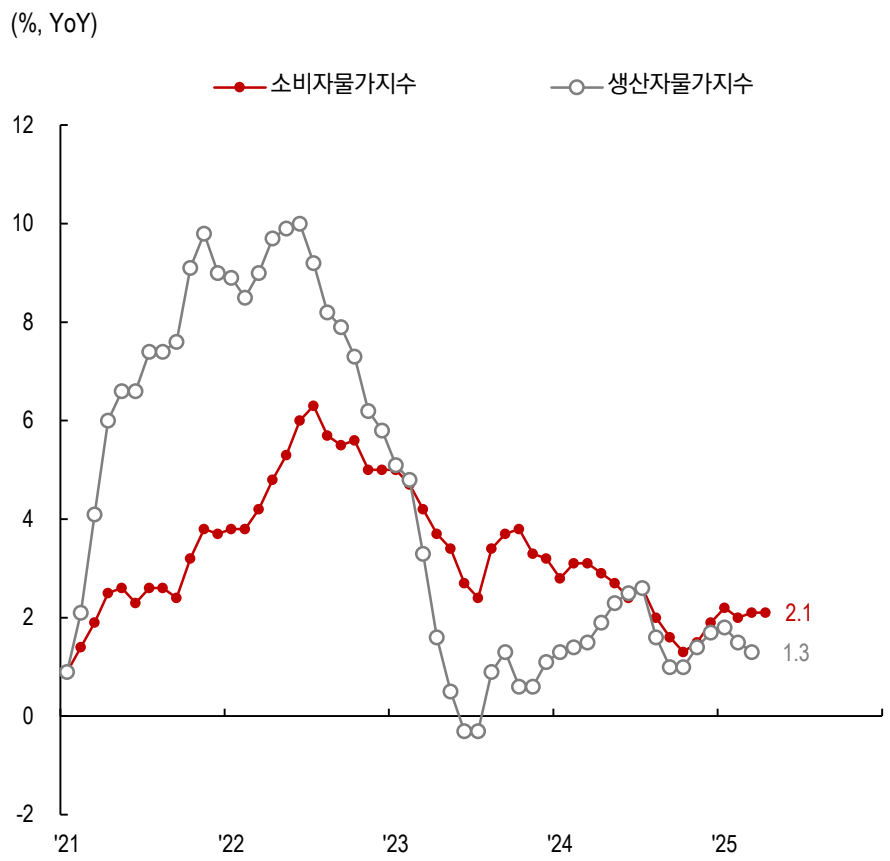


Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

한국의 소비자 물가는 안정적, 통화 정책에 있어 물가는 주요 고려 변수가 아님

- 대내외 미 달러 강세 약화하며 고환율 부담 약화, 유가 하락도 물가 부담 완화 요인

한국 인플레이션



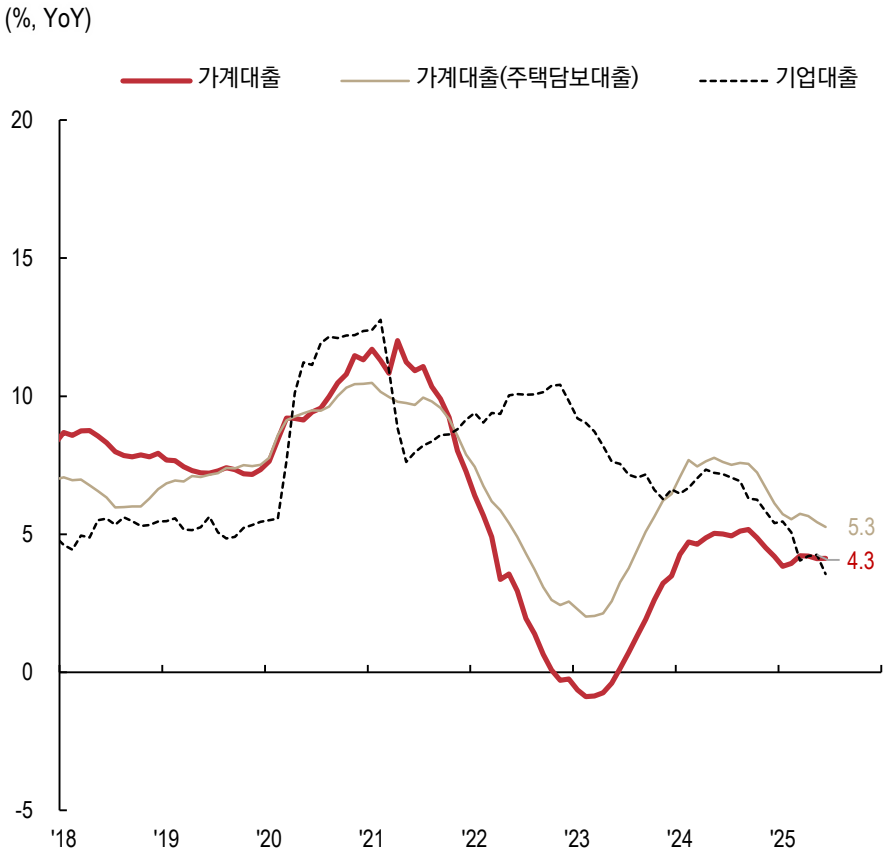
WTI 선물과 원/달러 환율

Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

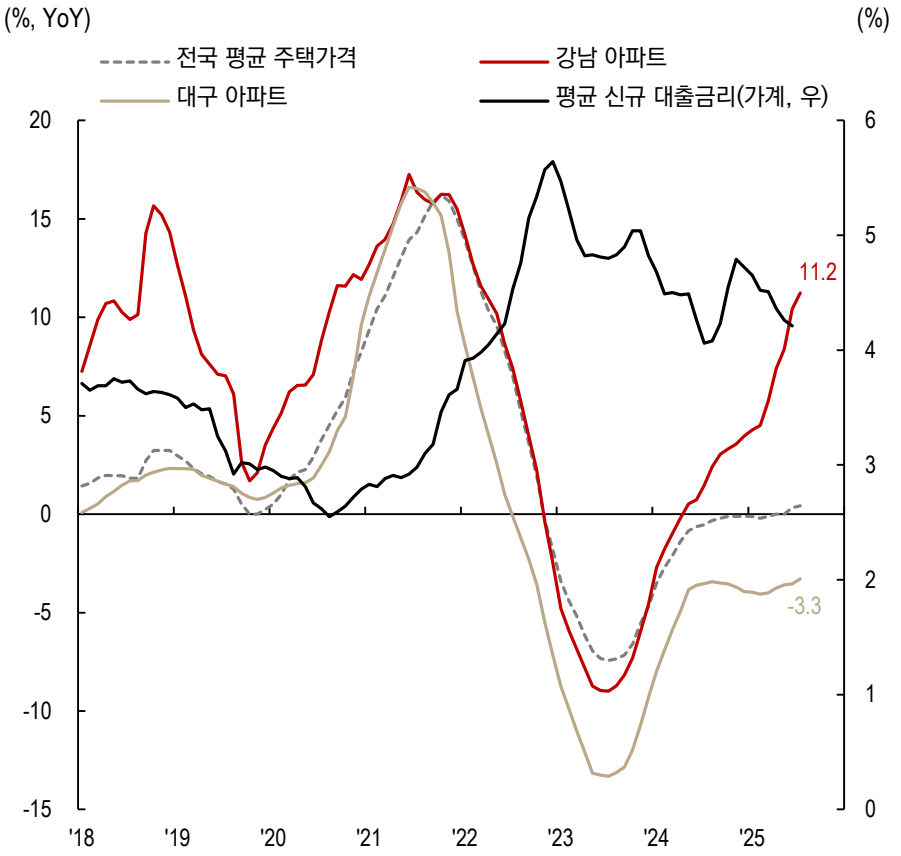
가계 대출은 감소, 반면 주택 가격은 양극화

- 강력한 대출 규제로 가계대출 증가세 다소 둔화 예상
- 강남 아파트 가격 상승세도 7월 이후 다소 주춤해지고 있는 것으로 추정

가계와 기업의 대출 증가율



대출 금리와 주택가격 변동률

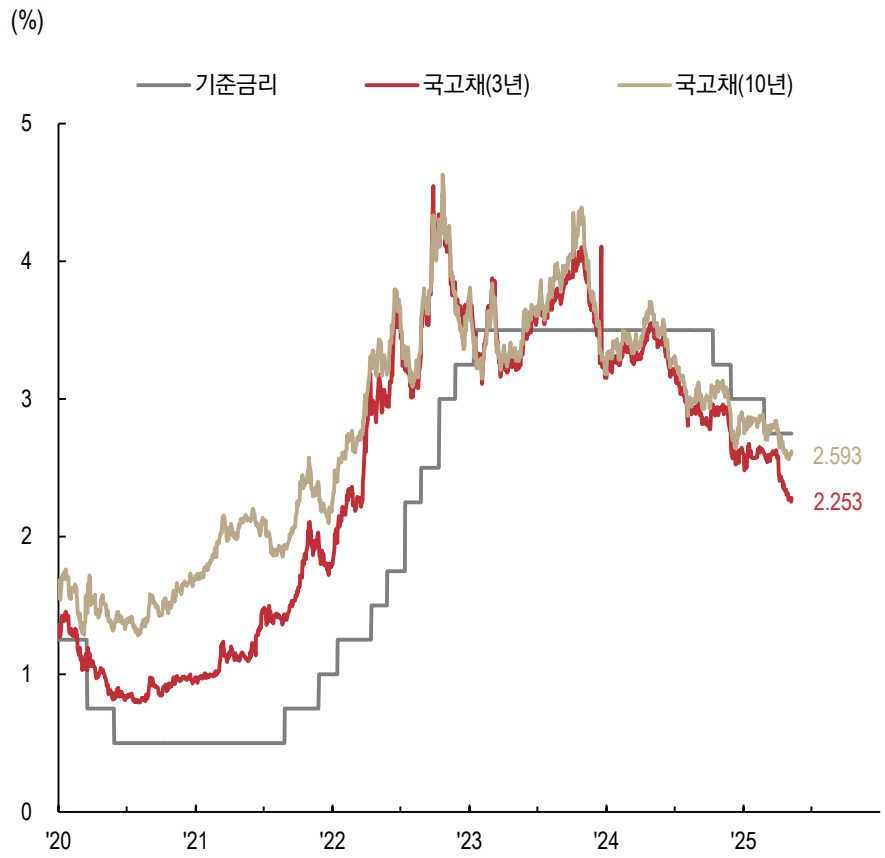


Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

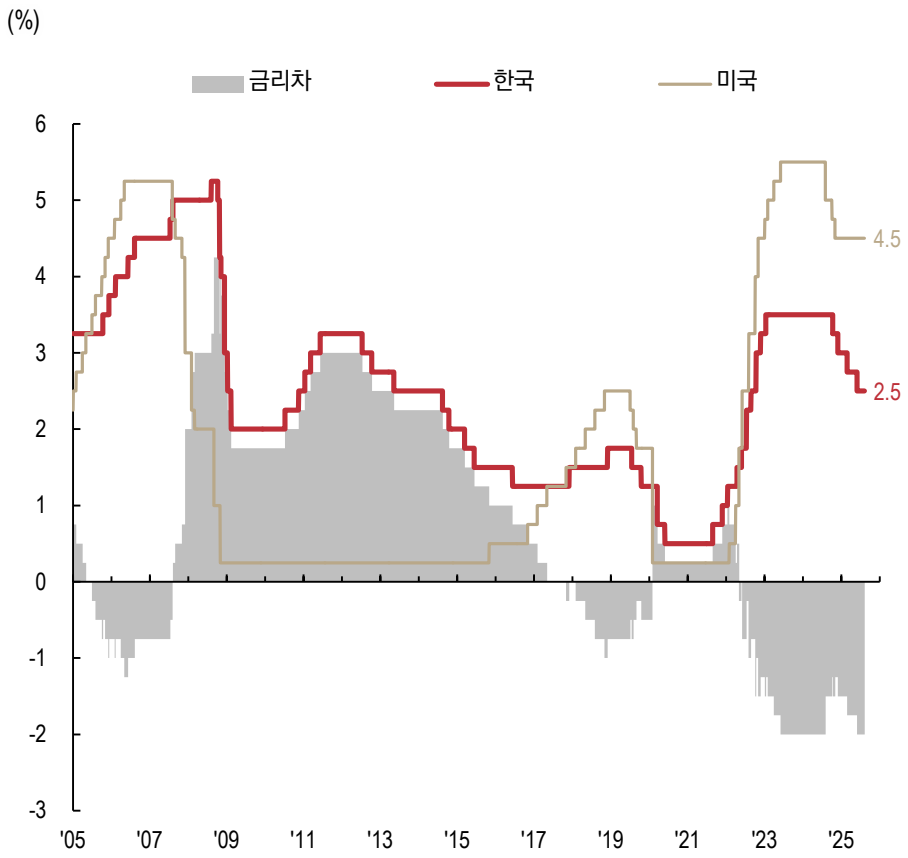
내수경기 침체 등 경기 둔화 우려에 따라 높아진 한국은행 8월 금리인하 가능성

- 내수경기 침체, 경기 둔화 우려 높아지며 국채금리 하향세
- 한미 기준금리 차 감안해 금리인하 속도 조절 중이나, 미국의 9월 인하 가능성 높아지며 한국은 8월 28일 25bp 인하 가능성

한국 국채 금리



한미 기준 금리 차이



Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

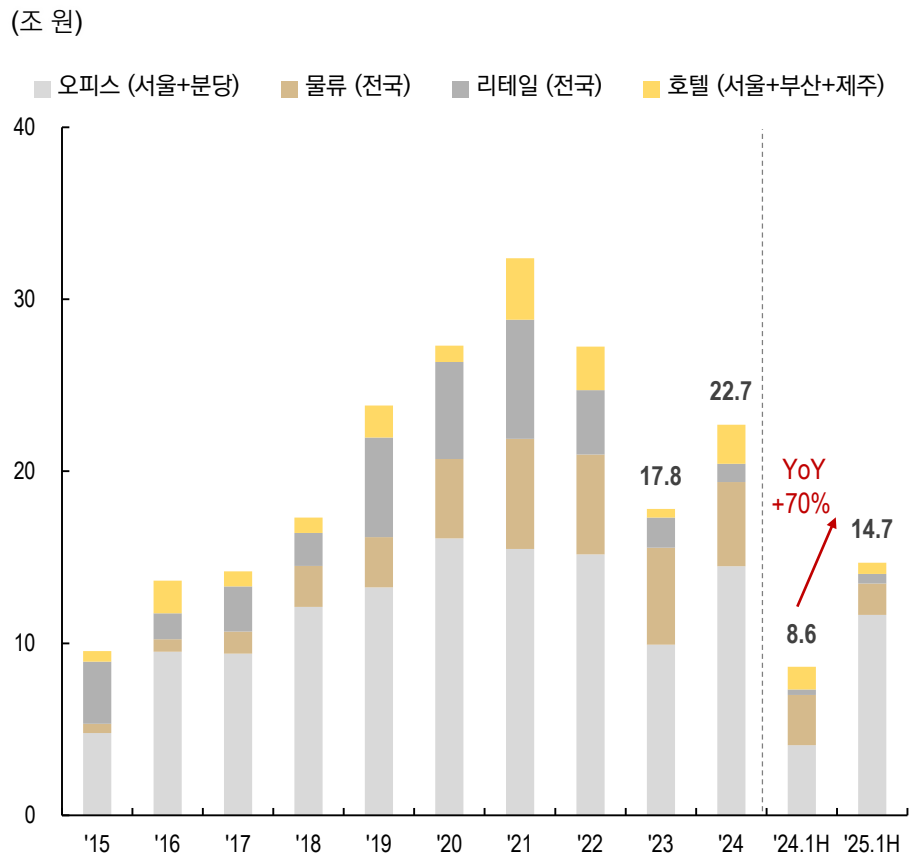
02. CRE Market & Trends

2025.3Q Market Outlook

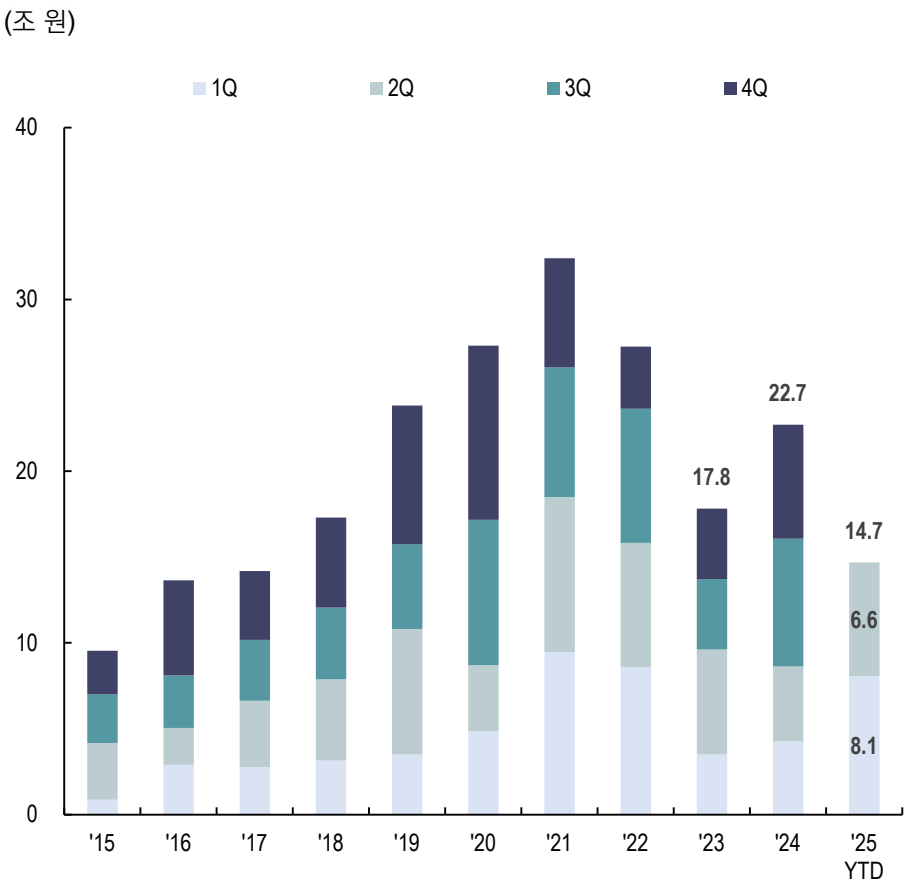
2분기에도 대형 오피스 거래 이어지며 상반기 상업용 부동산 거래 14.7조 원 기록

- **대형 물건 중심으로 오피스 거래 증가하면서 상반기 거래량 큰 폭 증가** (상업용 부동산 전체 +70%, 오피스 +186% YoY)
- **2분기 거래규모 6.6조 원으로 전 분기 대비 소폭 하락, 오피스 및 호텔 거래 증가**

섹터별 거래규모



분기별 거래규모

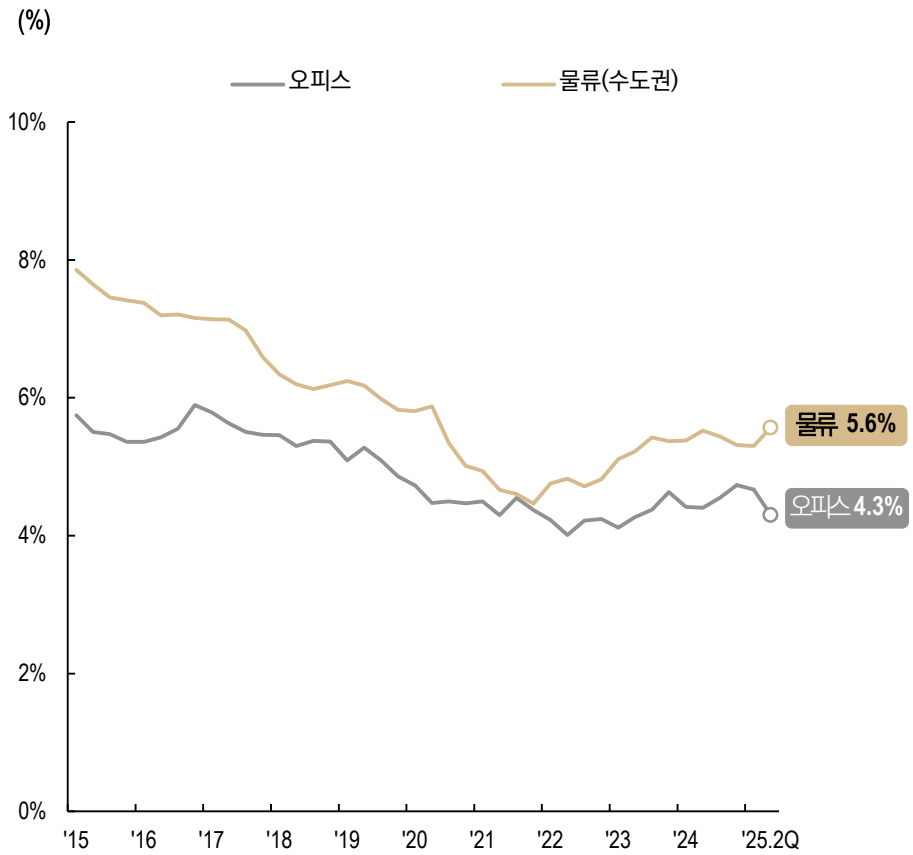


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

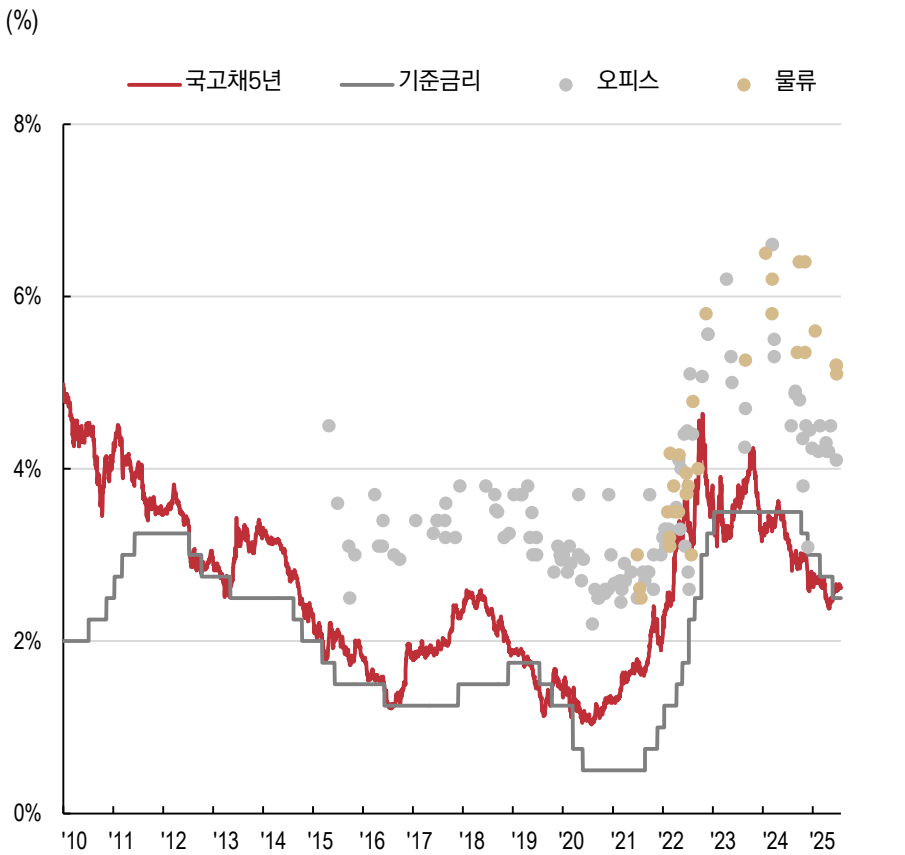
오피스·물류센터 선순위 대출금리 본격 하락세, 거래 회복 속도는 섹터별 온도차 존재

- 전 분기 대비 오피스 Cap.rate은 큰 폭으로 하락한 반면, 물류센터는 소폭 상승 (오피스 -0.37%p, 물류 +0.27%p QoQ)
- '24년에 최고치를 기록했던 오피스 및 물류센터의 선순위 대출금리는 점차 하락하고 있음

상업용 부동산 명목 Cap.rate



선순위 담보대출 금리 (오피스+물류)

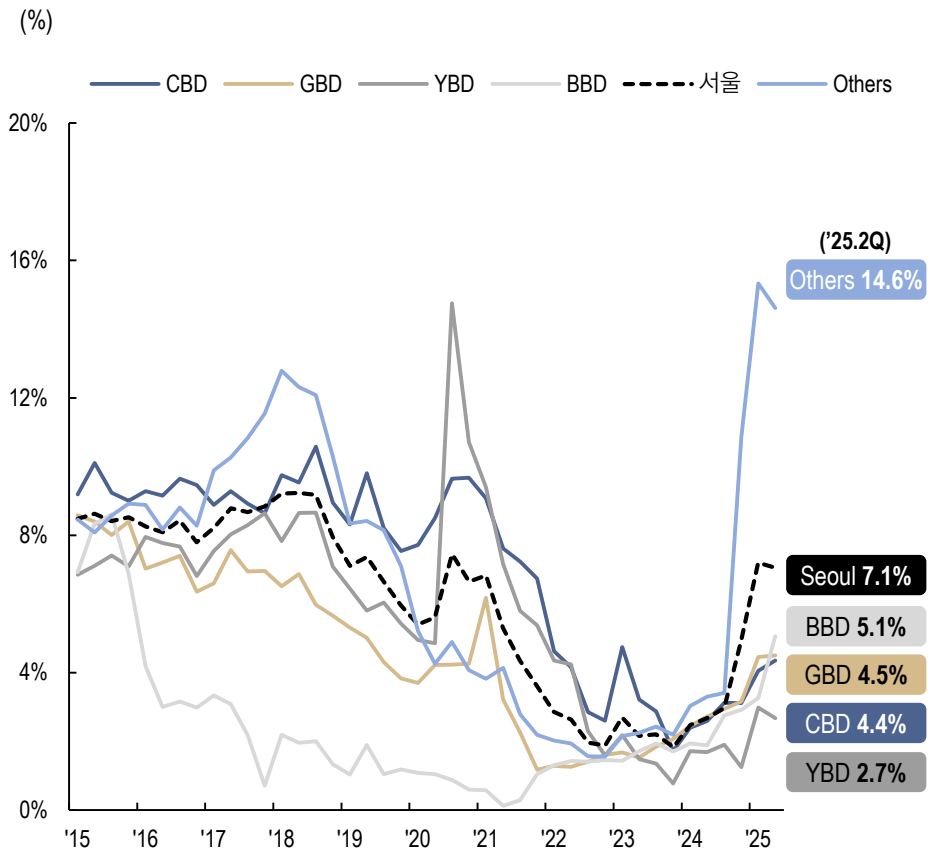


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

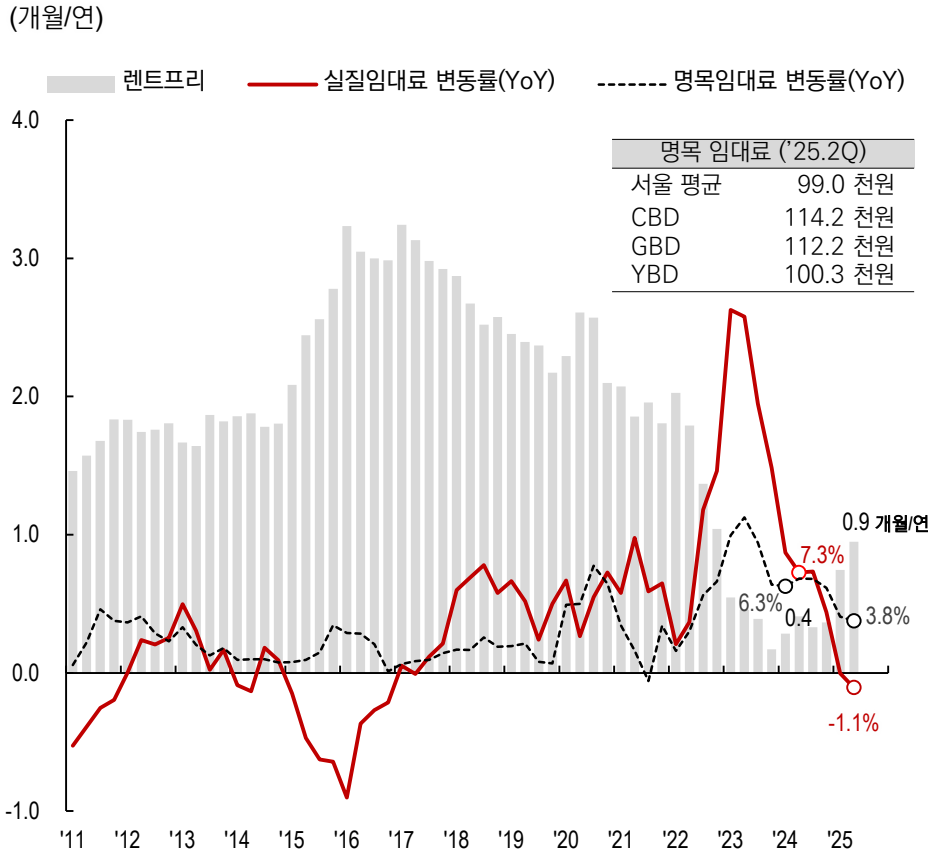
서울 오피스 공실률 소폭 감소, 실질임대료 전년 동기 대비 하락

- 기타 권역의 초대형 오피스 공실 해소되며 2분기 공실률 전 분기 대비 하락한 7.1% 기록 (-0.15%p QoQ)
- 명목임대료 상승폭 둔화, 렌트프리 확대 등으로 실질임대료 상승률 마이너스로 전환

권역별[1] 오피스 공실률



임대료 변동률 및 렌트프리

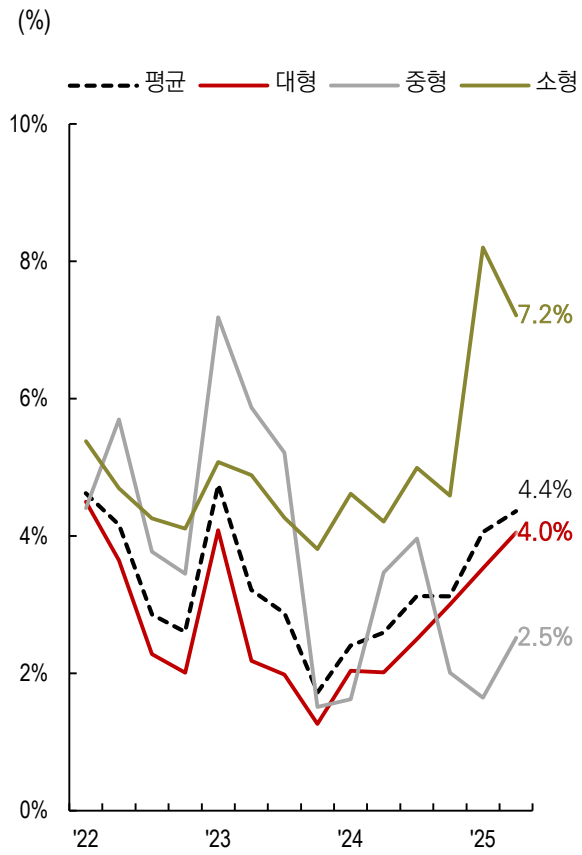


Note: 1) CBD: 종로구, 중구 / GBD: 강남구, 서초구 / YBD: 영등포구 여의도동 / BBD: 성남시 분당구 / Others: 주요 3개 권역 외 서울지역 / 매년 1분기 신규 임대조사 표본 교체 (75개 빌딩 추가)
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

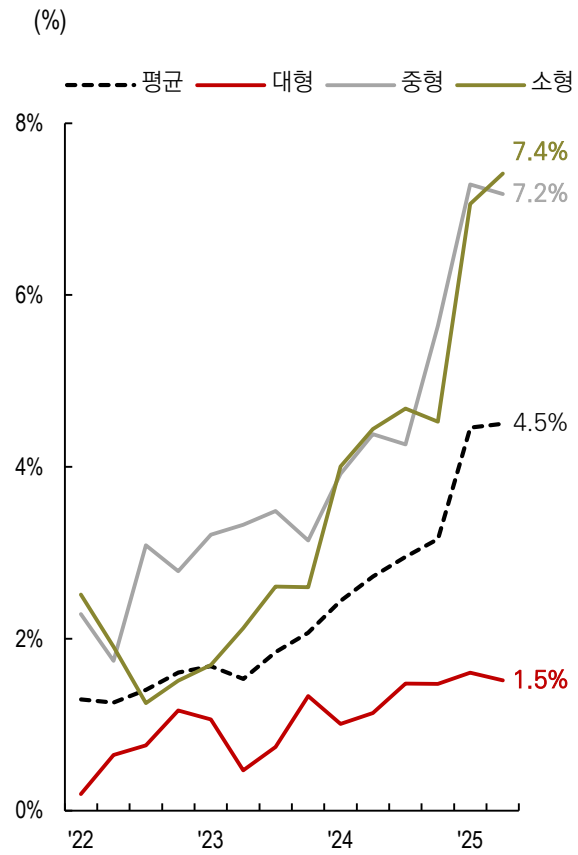
3대 주요 업무권역 공실률 전 분기 대비 상승률 둔화

- **전 분기까지 높은 상승세 보였던 공실률이 다소 주춤한 모습** (CBD +0.3%p, GBD +0.0%p, YBD -0.3%p QoQ)
- **중·소형 오피스 공실률은 여전히 상대적으로 높으며, CBD 권역 대형 오피스 공실률은 '23년말 1%대에서 상승 지속**

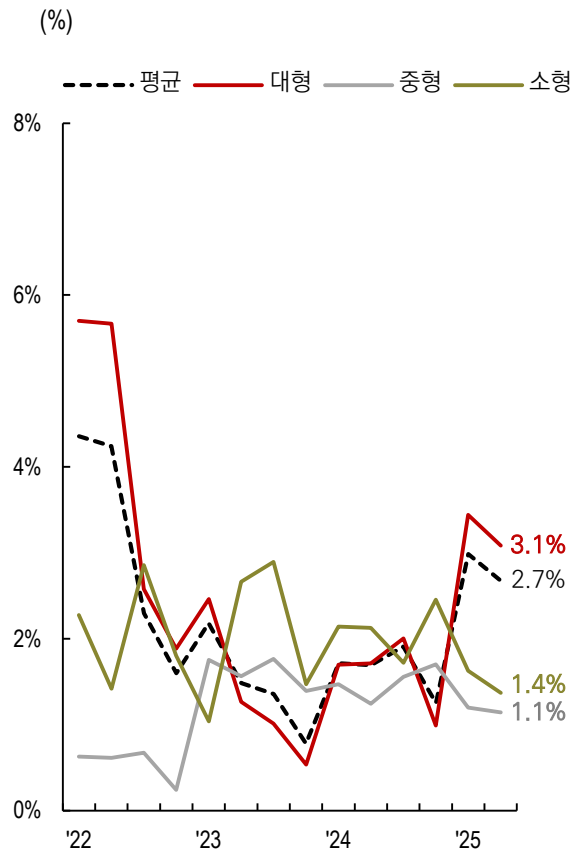
CBD 공실률



GBD 공실률



YBD 공실률

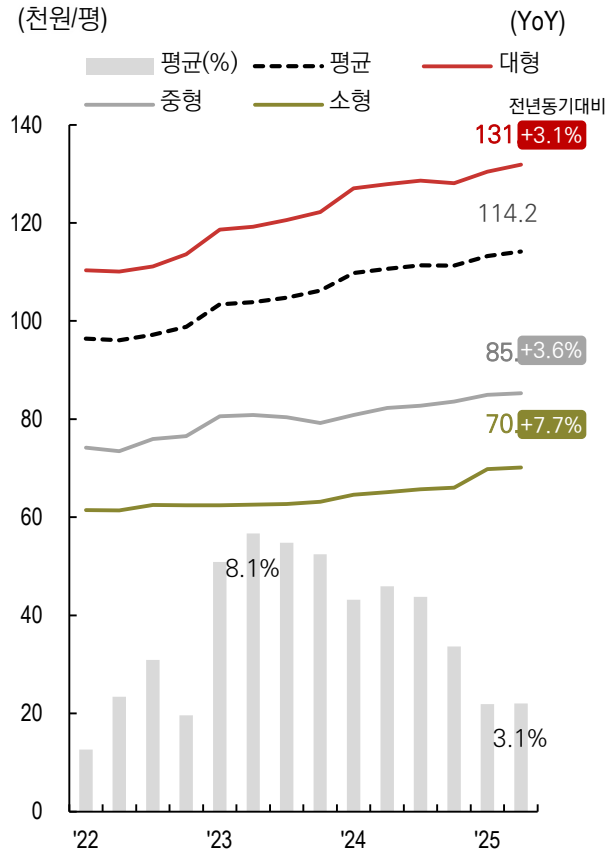


Note: 소형: 5천평 미만, 중형: 5천평 이상~1만평 미만, 대형: 1만평 이상 / 25년 1분기 신규 임대조사 표본 추가(75개 빌딩)로 인한 공실률 반영
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

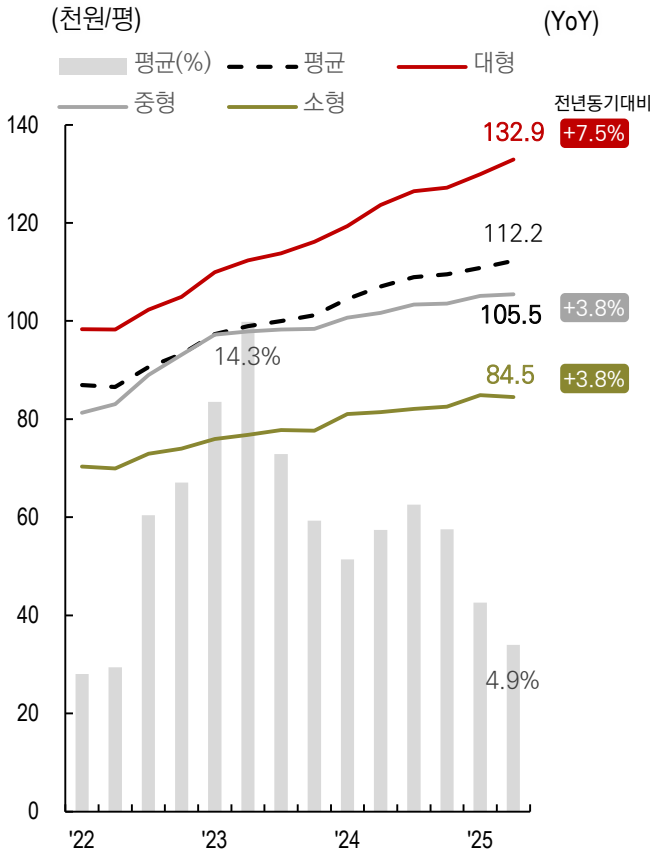
권역별·등급별 임대료 차별화 양상, Flight-to-quality 현상 심화

- CBD·GBD 임대료 상승률 낮아지는 추세나 YBD는 상승폭 확대
- 대형 오피스 중심으로 상승폭 높게 나타나고, 소형-대형 등급 간 임대료 격차 확대 지속

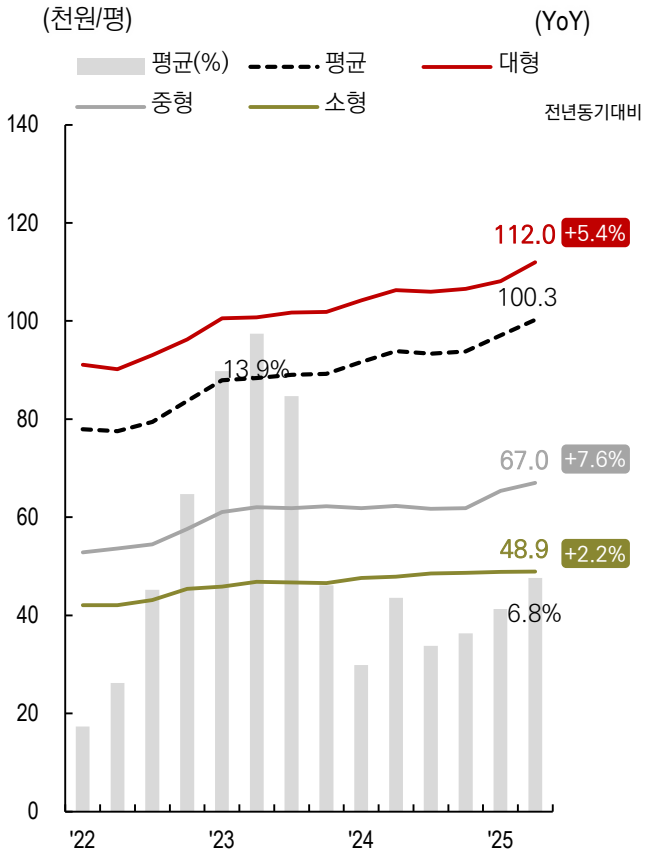
CBD 임대료



GBD 임대료



YBD 임대료

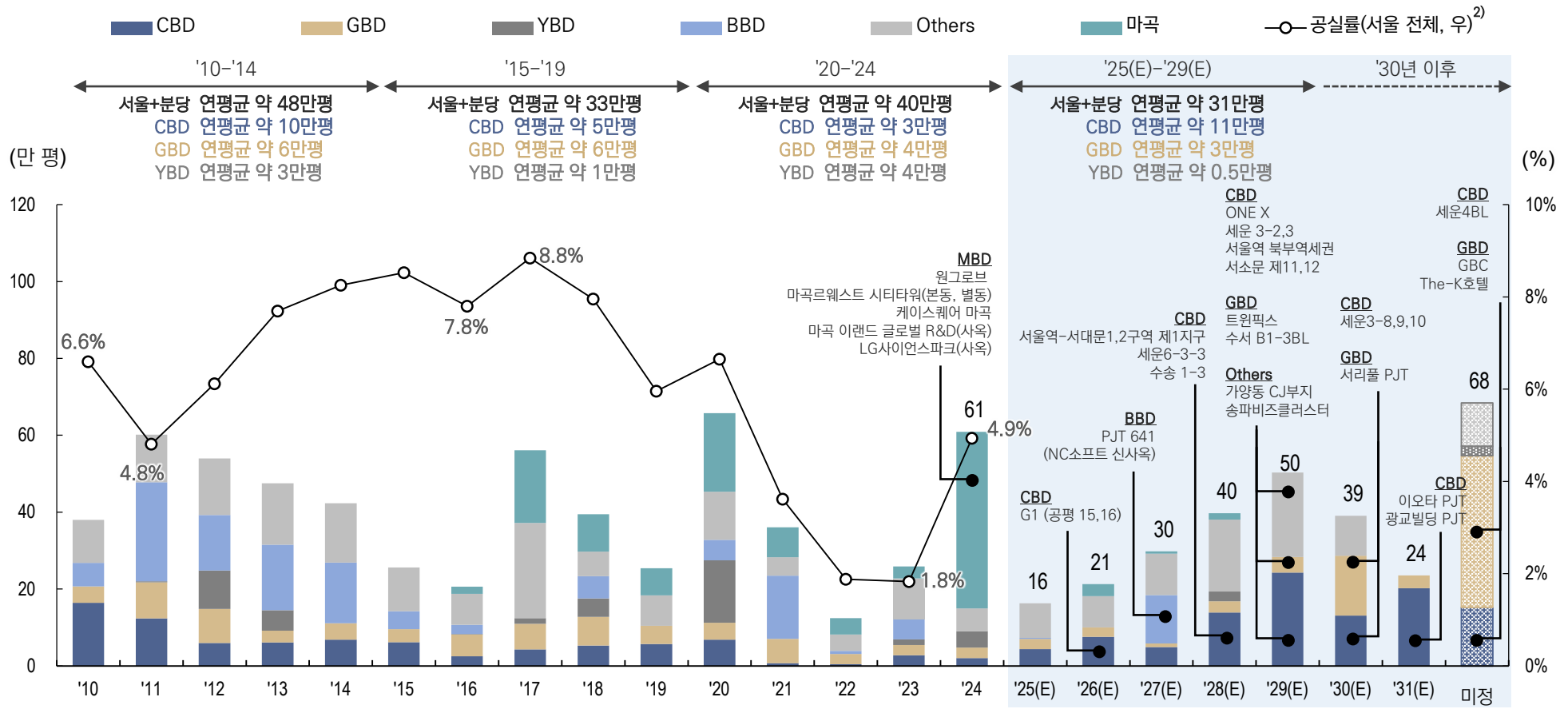


Note: 명목 임대료 기준
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

주요 업무권역 내 다수 프로젝트 일정 조정에 따라 2027년까지 제한적인 신규 공급 예상

- 다수 프로젝트 착공 지연으로 지난 5년간 주요 권역에 공급된 물량 대비 향후 5년('25-'29) 내 공급 예정된 오피스 면적은 78% 수준
- 향후 5년 공급 예정 물량의 35%가 CBD에 집중될 예정. '28년 이후 대형 프라임 오피스의 공급으로 인해 권역의 물리적·지리적 확장 전망

권역별 오피스 신규 공급(예정) 물량[1] (2025.2Q 기준, 연면적 1천평 이상, 사옥 포함)

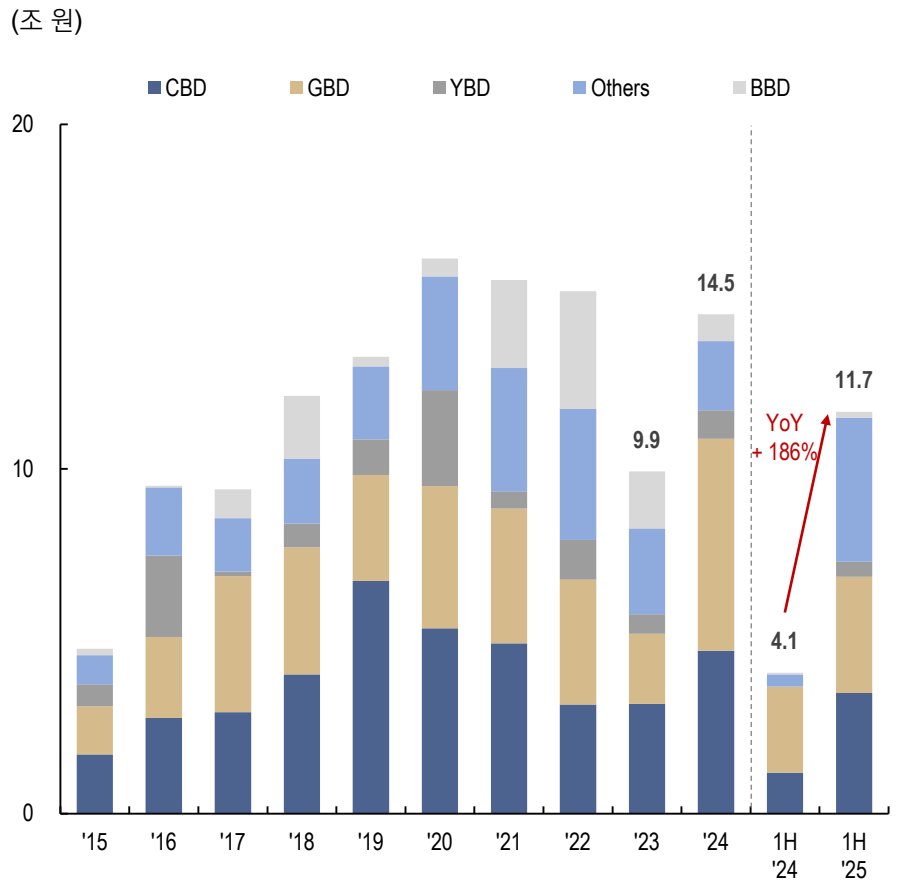


Note: 1) 사업진행 상황에 따라 공급 시기 변동 가능, 업무시설 면적 파악이 불가능한 일부 복합개발 사례의 경우 단지 전체 면적 대비 업무시설 면적 60%로 가정 (CBD: 세운4구역, GBD:GBC, Others:복정역 복합개발, 송파비즈클러스터, 서울원 아이파크)
2) 서울 전체 공실률의 경우 각 연도의 4분기 기준
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

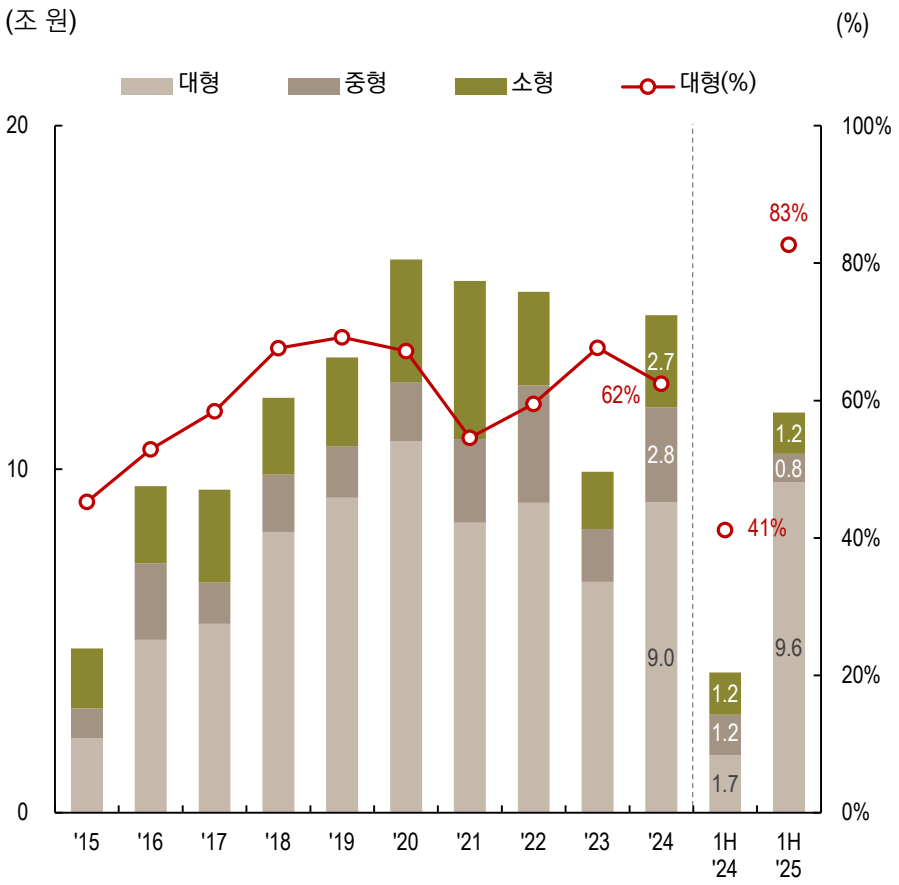
대형 자산 거래 힘입어 1분기(6.0조 원)에 이어 2분기(5.7조 원)에도 거래 활발

- **'25년 상반기 누적 11.7조 원으로 전년동기대비 큰 폭 증가** (+186% YoY)
- **서울 및 분당 모든 권역에서 거래가 발생했고 대형 자산 중심으로 거래 활발** (전체 거래의 83%)

권역별 거래규모



등급별 거래규모

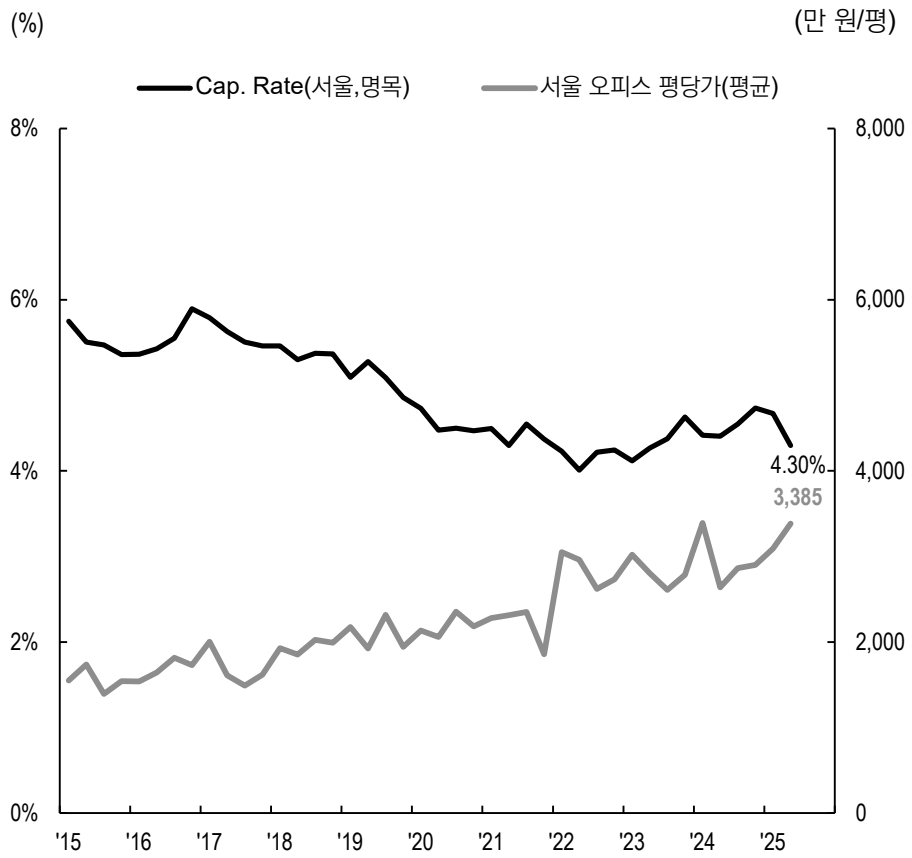


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

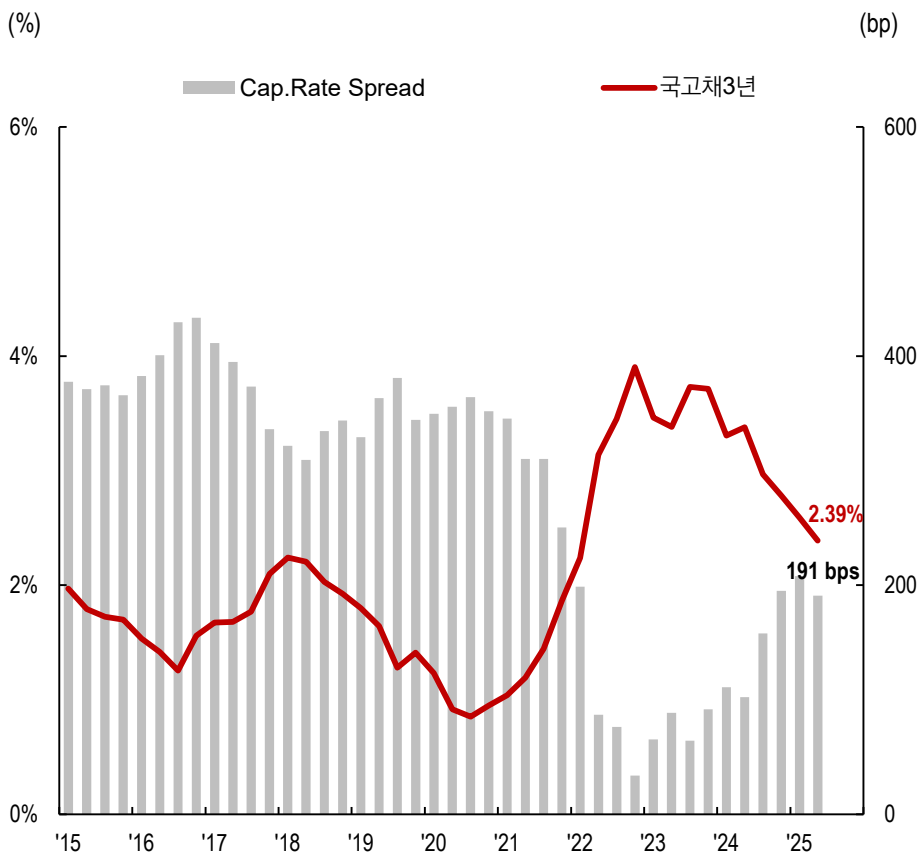
오피스 매매가격 상승과 임대료 상승률 둔화 영향으로 Cap.rate 소폭 하락

- **2분기 서울 오피스 Cap.rate는 전 분기 대비 하락한 4.30% 기록** (-0.37%p QoQ)
- **서울 오피스 Cap.rate spread는 전분기와 유사한 수준 유지** (191bps)

서울 오피스 Cap.rate[1] 및 평당가



서울 오피스 Cap.rate Spread



Note: 1) 베이지안 추론모형을 통한 Stablized 명목 Cap.rate, Cap.rate계산 방식은 「 (보증금 x 보증금 운용이율) + 임대료 + (관리비 x 30%)) x (1 – 권역평균공실률)) / 거래가격」과 같음
또한, '24.Q4부터 임대료 산정방식이 변경되었음
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

사옥 목적 및 셰어딜 거래 절반 차지, 이외 공모 및 B/F 등을 활용한 안정적 구조 중심으로 거래

- **1만평 이상 대형 오피스 중심으로 사옥 목적 투자 및 셰어딜 방식 다수 거래** (전체 거래의 47%)
- **이외 거래는 상장 리츠 편입**(4건: 신한,디앤디,하나,NH) **및 국내 기관투자자의 블라인드 펀드 활용한 투자**

2025년 2Q 오피스 주요 거래사례 (1,500억 이상)

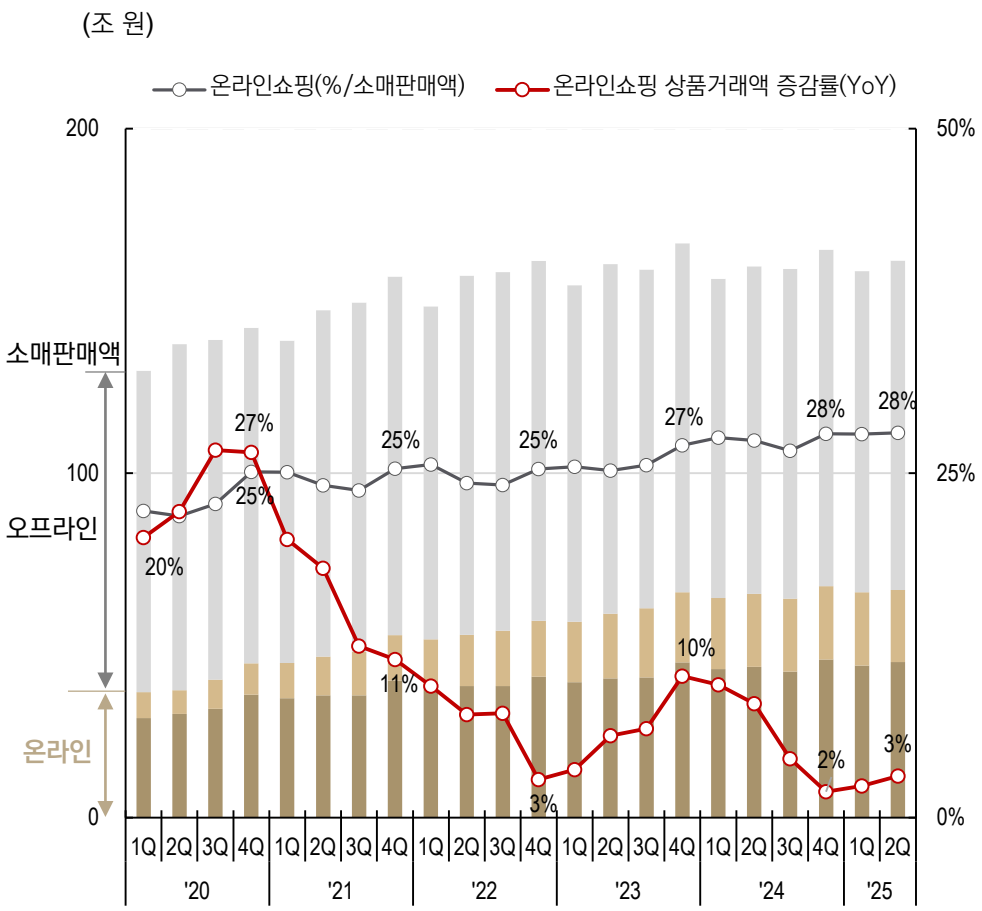
구분	빌딩명	권역	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매도인명	매수인명	비고
2Q	스케일타워	GBD	14,939	4,558	**5,490**	타이거대체투자운용 (SK D&D)	타이거대체투자운용 (현대자동차)	사옥 목적 / Share-deal
	SI타워	GBD	20,026	8,971	**4,480**	KB자산운용	이지스자산운용	교직원공제회 B/F
	강남N타워	GBD	15,466	3,402	**4,400**	KB부동산신탁	KB부동산신탁 (빗썸)	사옥 목적 / Share-deal
	BNK디지털타워	GBD	11,248	4,578	**4,070**	BNK자산운용	신한리츠운용	상장리츠
	수송스퀘어	CBD	15,235	5,225	**3,430**	이지스자산운용	디앤디인베스트먼트	상장리츠
	크레센도	CBD	16,538	5,567	**3,366**	DWS자산운용	코람코자산신탁	행정공제회 B/F
	태광타워	GBD	5,262	1,750	**3,326**	태광개발	하나자산신탁	상장리츠
	현대차증권빌딩	YBD	12,233	3,548	**2,900**	코람코자산운용	코람코자산운용 (현대차증권)	사옥 목적 / Share-deal
	하이트진로 서초사옥	GBD	14,847	2,400	**2,893**	KB자산운용	NH농협리츠운용	상장리츠
	KDB생명타워	Others	24,968	6,744	**2,715**	KB자산운용	CJ올리브영	사옥 목적
	CJ제일제당센터	CBD	24,317	6,565	**2,700**	이지스자산운용 (국민연금)	이지스자산운용 (CJ계열사)	사옥 목적 / Share-deal

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

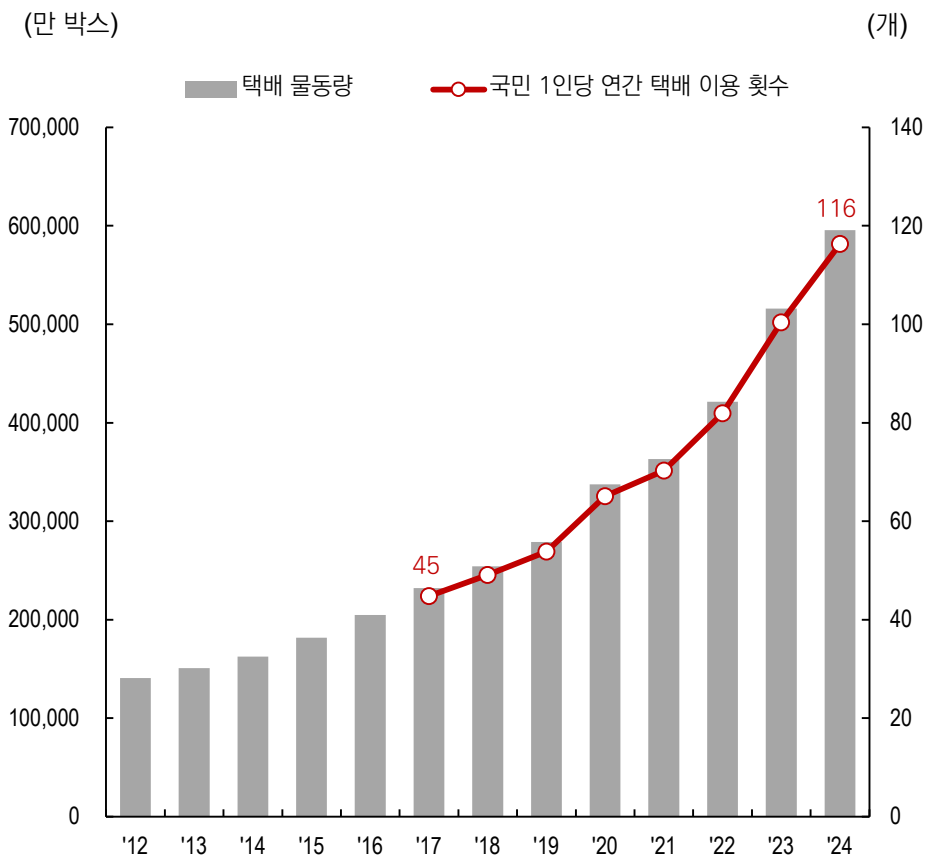
온라인쇼핑 거래액과 택배 물동량 증가에 따라 풀필먼트 수요는 지속될 것으로 예상

- ’24년 온라인쇼핑 거래액은 ’20년 이후 지속 증가(28% 비중), ’25.2Q 성장률은 전년동기 대비 3% 수준으로 완만한 수준 기록
- 코로나 여파로 급증했던 택배 물동량은 국민 1인당 연간 택배 이용 횟수의 성장과 함께 3PL 업계의 외형 성장을 견인

온·오프라인 소매판매액 및 온라인 쇼핑 침투율 (2020-2025.2Q)



택배 물동량 및 국민 1인당 연간 택배 이용 횟수

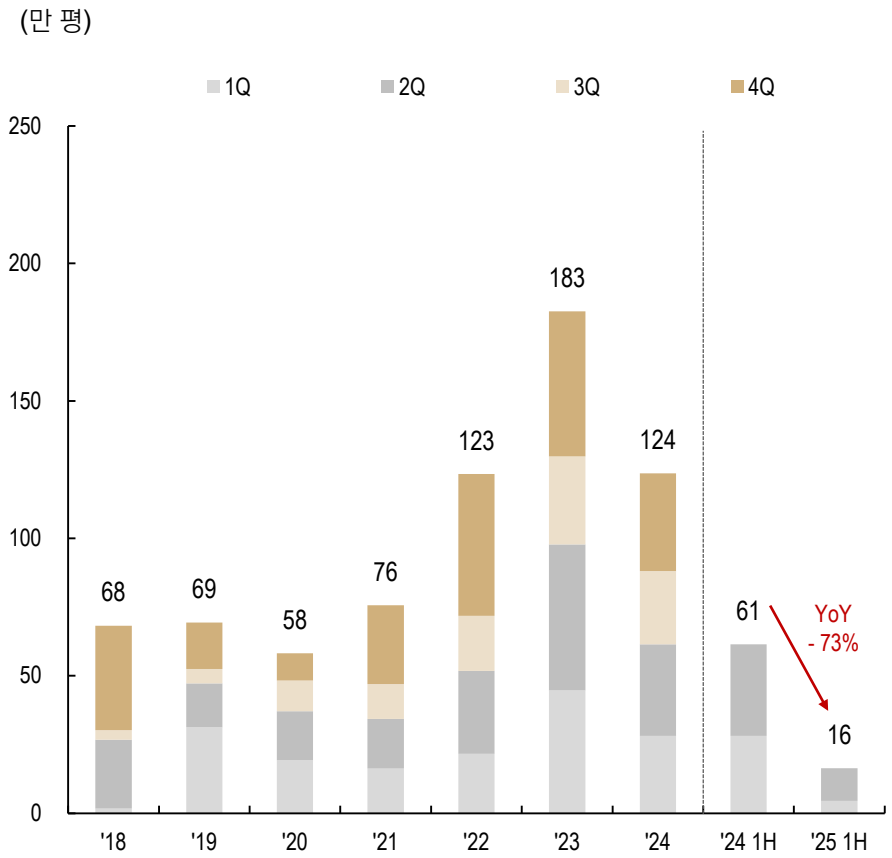


Note: 1) 2025.2Q 소매판매액 잠정치 기준
Source: 통계청, 한국통합물류협회

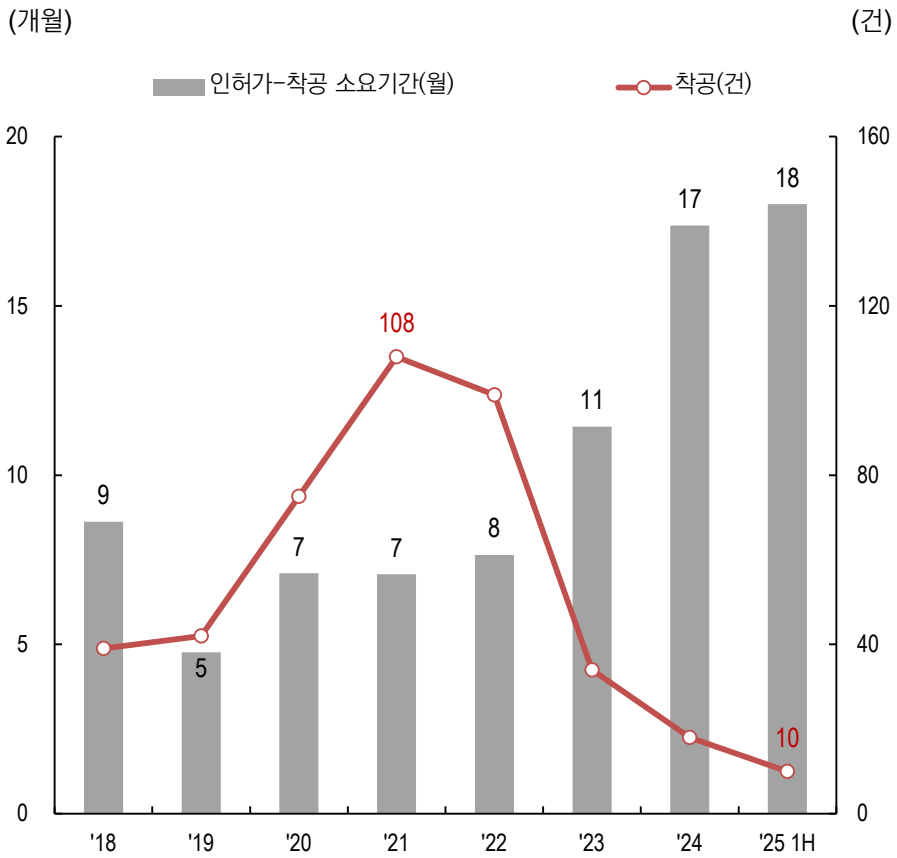
상반기 신규 공급면적 전년 동기 대비 73% 감소, 인허가 이후 착공까지 소요 기간 증가

- ’25년 상반기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 16만 평으로, 전년 동기 대비 73% 감소
- 공급 과잉이 시작된 ’23년부터 착공 연기 및 인허가 후 착공까지 실제 소요 기간 증가로 향후 신규 공급 감소 예상

권역별 신규 공급면적 (연면적 2천평 이상, 수도권)



연도별 착공 건수 및 인허가 후 착공까지 소요기간 (연면적 2천평 이상, 수도권)

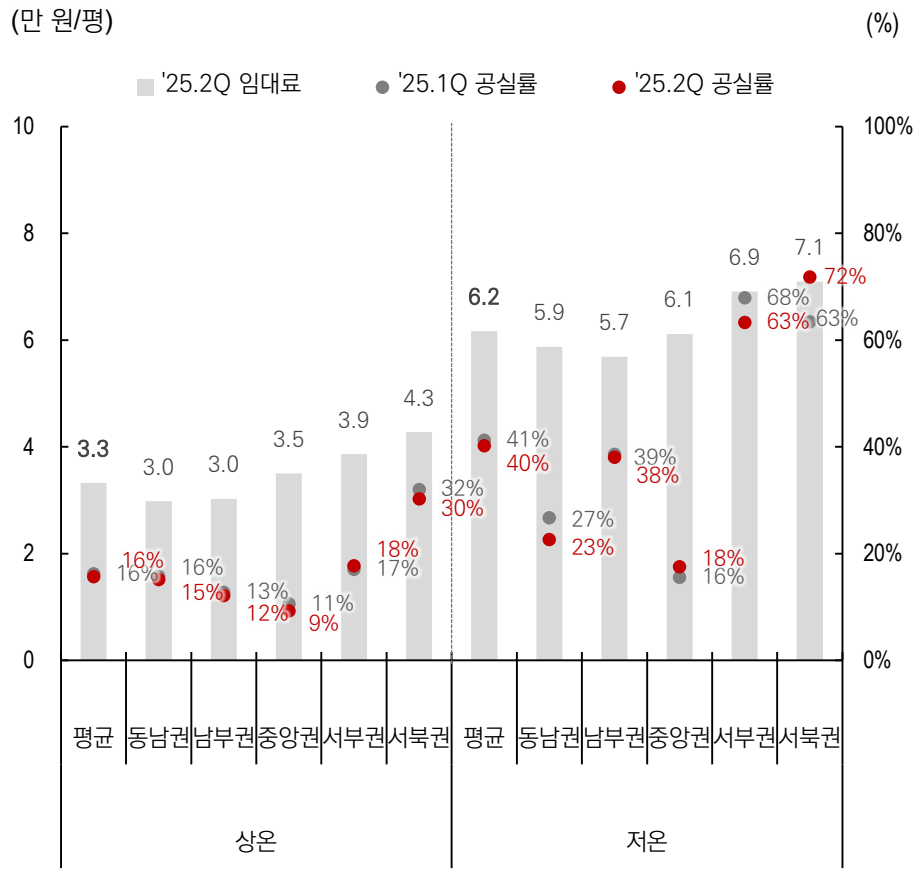


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

2024년까지 이어진 대규모 신규공급으로 상·저온 물류센터 모두 높은 공실률 지속

- 2분기 수도권 상온 공실률 약 16%, 저온은 약 40%를 보이며 '24년까지 이어진 신규공급에 따라 높은 공실률 기록
- 명목 임대료는 상온 3.3만 원, 저온 6.2만 원 수준, 임차인 요구에 따른 유동적인 렌트프리 제공으로 실질 임대료는 더 낮은 수준

권역별 평균 임대료 (수도권, 신축 포함)



권역별 명목 임대료 및 평균 공실률 ('25.2Q)

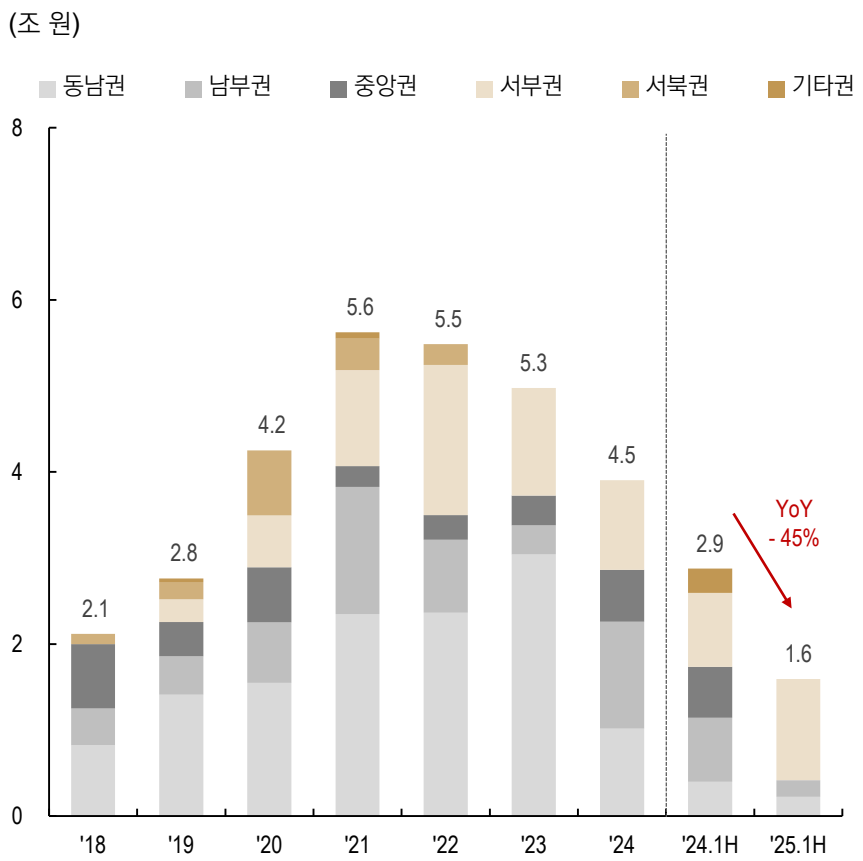
권역	세부지역	상온 임대료 (만원/평)	상온 공실률	저온 임대료 (만원/평)	저온 공실률
동남권	광주시	2.0~5.0	15.1%	5.0~10.0	22.6%
	여주시	2.5~3.1		4.7~5.3	
	용인시 처인구	2.5~3.7		3.0~8.0	
	이천시	2.0~3.7		2.8~7.5	
남부권	안성시	2.4~5.0	12.1%	3.5~6.3	38.0%
	평택시	2.4~3.5		2.5~7.0	
	화성시 (동탄 외)	1.0~3.7		5.0~6.3	
중앙권	군포시	3.0~3.5	9.2%	7.4	17.6%
	수원시	3.5~4.5		4.0	
	오산시	2.5~3.6		5.4~6.3	
	용인시 (처인구 외)	3.0~3.7		6.5	
	의왕시	3.2~4.0		7.0	
	화성시 (동탄)	2.8~3.8		6.5	
서부권	시흥시	3.0~4.1	17.7%	7.0~7.2	63.3%
	안산시	3.0~4.5		5.8~7.2	
	인천시	2.4~5.0		4.8~7.6	
서북권	고양시	3.8~5.6	30.3%	5.8~7.5	71.8%
	김포시	3.5~5.6		5.6~7.5	
	부천시	3.5~6.0		7.8	
	파주시	2.2~4.0		7.0	
기타권	남양주시	3.6~6.0	29.2%	6.8~7.3	50.8%
	포천시	3.0		5.0~6.5	
	하남시	N/A		6.9	

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

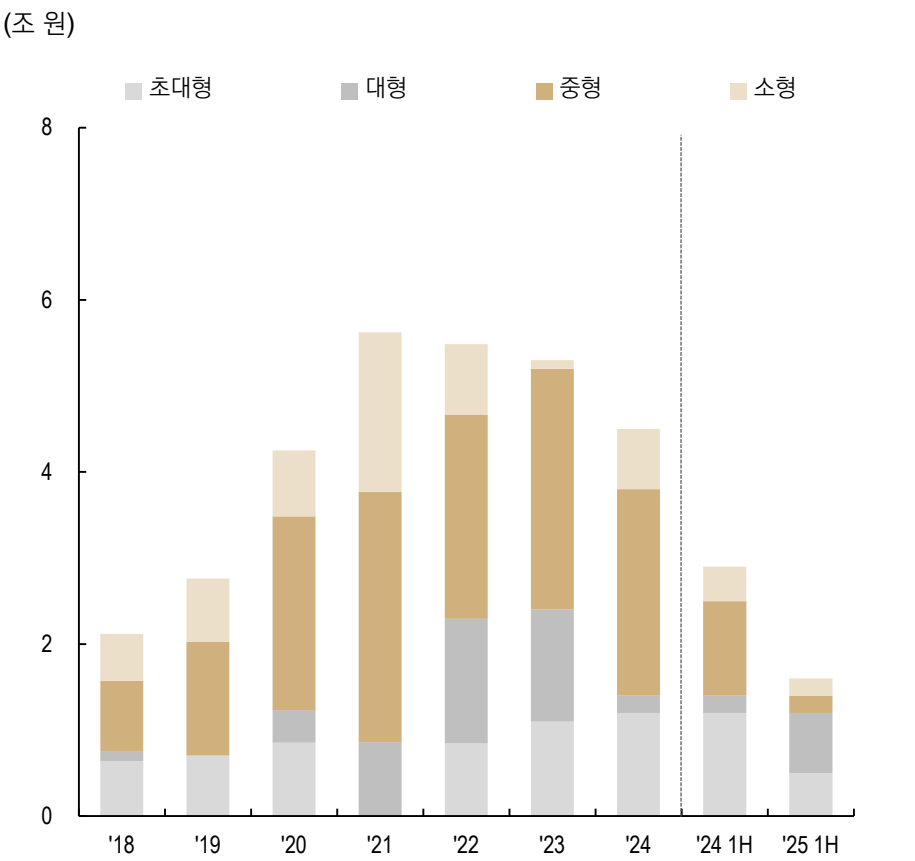
상반기 거래규모 1.6 조 원으로 전년 동기 대비 45% 감소, 서부·동남·남부권 대형 자산 위주 거래

- 2분기 수도권 거래규모는 약 1,640억 원으로 1분기 대비 89% 감소하며 거래 제한적
- 1분기 거래는 서부권의 대형 자산 중심, 2분기는 동남·남부권의 중소형 자산의 거래가 이루어짐

권역별 거래규모 (수도권)



등급별[1] 거래규모 (수도권)

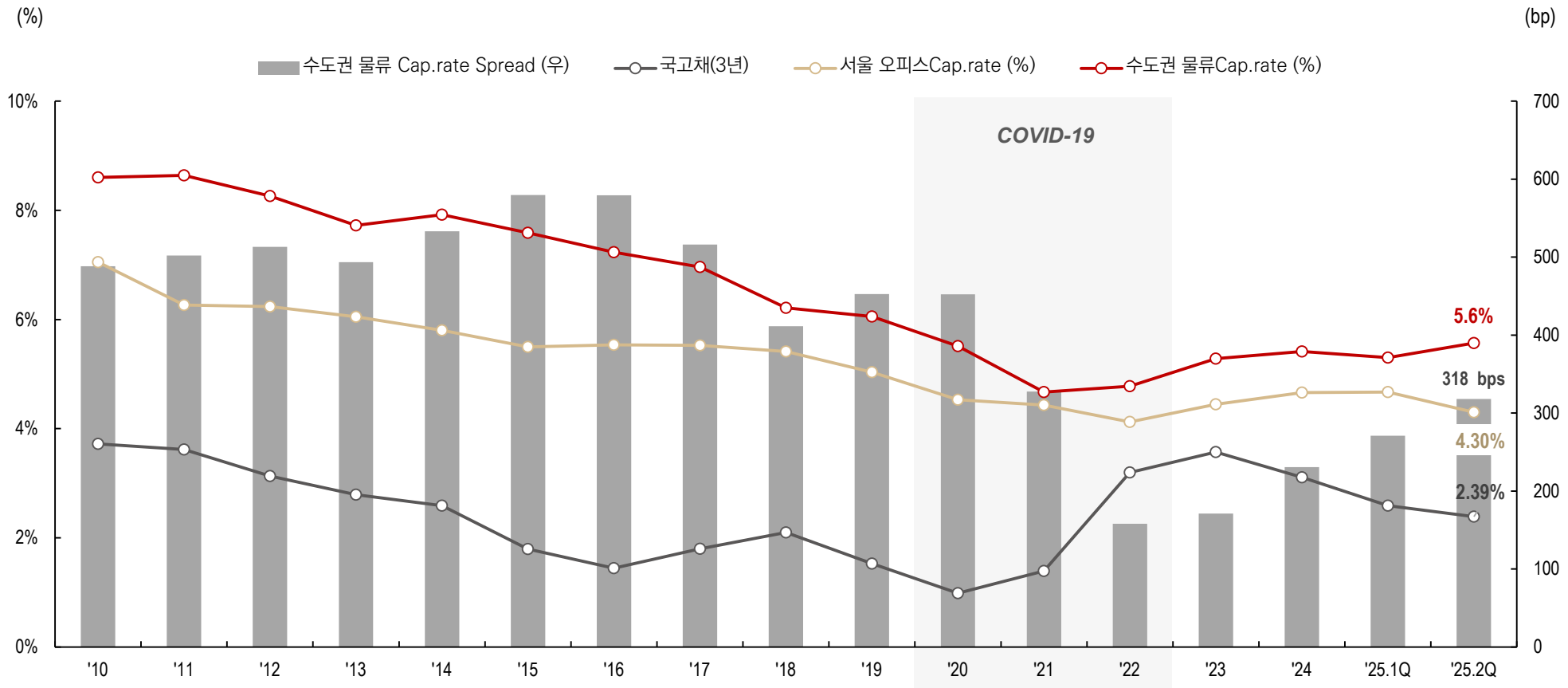


Note: 1) 소형: 1만평 미만, 중형: 1만평 이상~3만평 미만, 대형: 3만평 이상~5만평 미만, 초대형: 5만평 이상
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

2분기 수도권 물류센터 Cap.rate 5% 중반으로 상승

- 1분기까지 하락했던 Cap.rate가 2분기 5.6%로 반등했으며, 국고채 3년물 하락으로 Cap.rate Spread 318bps 수준 기록
- 거래규모 감소와 Cap.rate 상승이 맞물리며 투자시장 회복은 더디게 진행

물류센터 Cap.rate (수도권)



Source: 알스퀘어, Koramco R&S

준공 3년 이내 복합·상온 자산을 중심으로 해외 자본 유입 지속

- 상반기 수도권 물류센터 거래 12건 중 11건은 준공 3년 이내 또는 복합 및 상온 자산이며, 그 중 6건은 해외 투자자의 투자 사례
- 상온 자산의 거래가격은 상승하는 반면, 복합 자산의 상승폭은 정체되며 상온과 복합의 거래가격 축소되고 양상을 보임

2025년 1H 주요 거래사례 (수도권, 500억 이상)

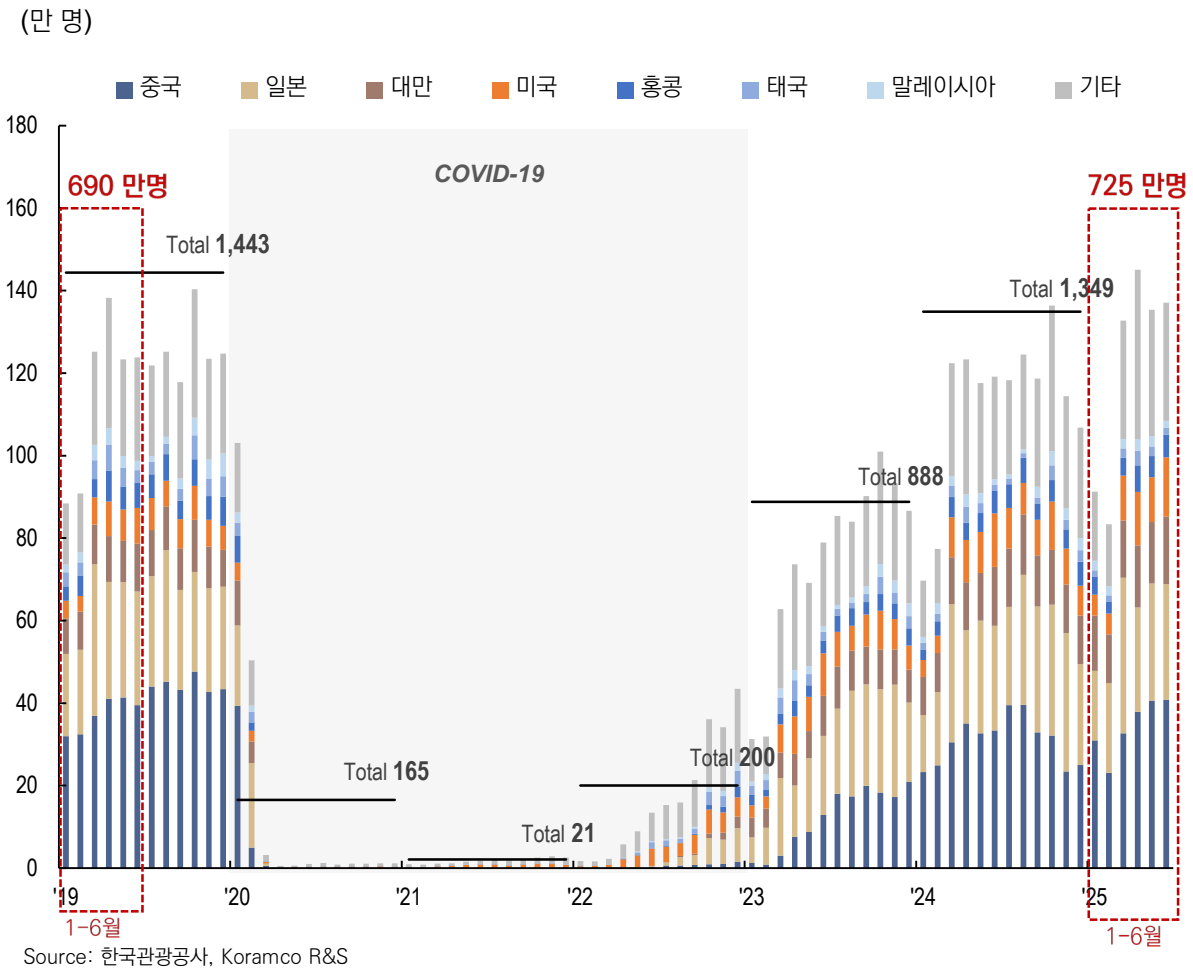
구분	센터명	용도	소재지	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매도인명	매수인명	준공연도	비고
2Q	안성 선우 로지스	상온	안성	13,074	1,210	**589**	선우로지스	크리에이트운용 (KKR)	2023.1Q	선우 로지스 770억, 선우 씨앤디 440억
	안성 선우 씨앤디	복합	안성	7,818		**563**	선우씨엔디		2022.4Q	
1Q	그린웨이브 시화물류센터	복합	시흥	71,277	4,750	**666**	시화로드	JB자산운용	2024.3Q	선매입
	석남복합물류센터	복합	인천	44,842	2,450	**546**	S&K로지스틱스	브룩필드자산운용	2023.2Q	해외투자자
	인천 항동 드림물류센터	복합	인천	40,326	2,300	**570**	드림레미콘	코람코자산신탁 (GIC)	2023.2Q	해외투자자
	메가와이즈 청라 물류센터	상온	인천	43,213	2,250	**521**	KB부동산신탁	LX판토스	2024.3Q	-
	이천 회억리 물류센터	복합	이천	13,531	800	**591**	지에프로지스	이지스자산운용 (Oaktree)	2023.4Q	해외투자자
	두월냉장	저온	광주	5,999	550	**917**	대신자산신탁	광주물류관리	2023.3Q	공매
	삼성로지스 물류창고	상온	안성	10,350	538	**520**	교보자산신탁	큐브인더스트리얼자산운용 (Warburg Pincus)	2018.3Q	해외투자자

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

2025년 상반기 외래 관광객은 코로나 이전 동기간 수치 상회, 중국·일본·대만·미국 發 수요 주도

- ’25년 6월까지 한국을 찾은 누적 관광 목적 외국인 관광객은 약 725만 명으로, ’19년 동기간 대비 5.1% 상승
- 특히 대만·미국 관광객 증가로 중국·일본 외 국적 다변화가 진행 중이며, 하반기 중국 단체 관광 무비자 시행 시 방한 수요 확대 기대

국적별 관광 목적 외래 관광객 입국자 수 (전국)



Source: 한국관광공사, Koramco R&S

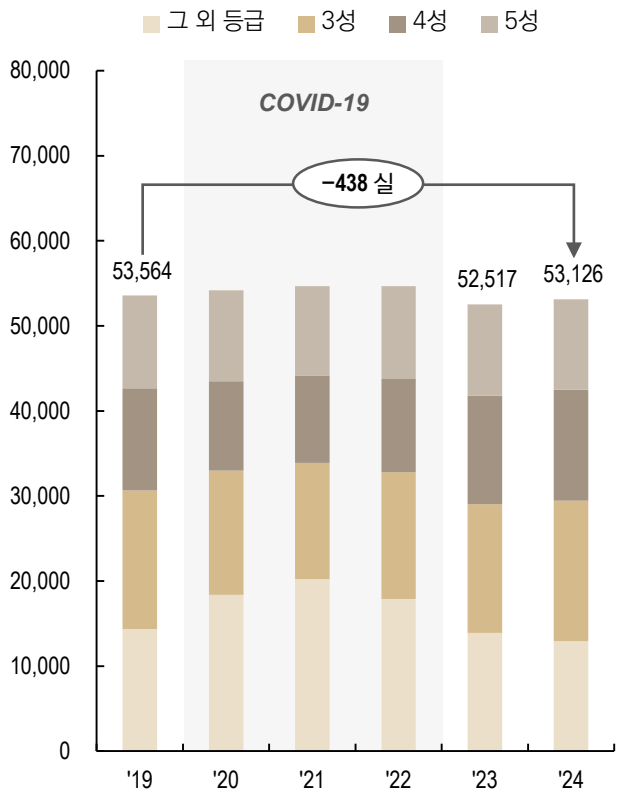
입국자 상위 5개국 현황 (2019 vs. 2024)

순위	국적	2019 입국자 수	2019 비중	2024 입국자 수	2024 비중	2019 대비
1	중국	4,893,429	33.9%	3,723,942	27.6%	81.4%
2	일본	3,179,436	22.0%	3,156,390	23.4%	106.2%
3	대만	1,238,842	8.6%	1,459,166	10.8%	126.1%
4	미국	809,004	5.6%	1,048,701	7.8%	138.7%
5	홍콩	679,916	4.7%	564,643	4.2%	88.9%
	기타	3,631,648	25.2%	3,532,996	26.2%	104.1%

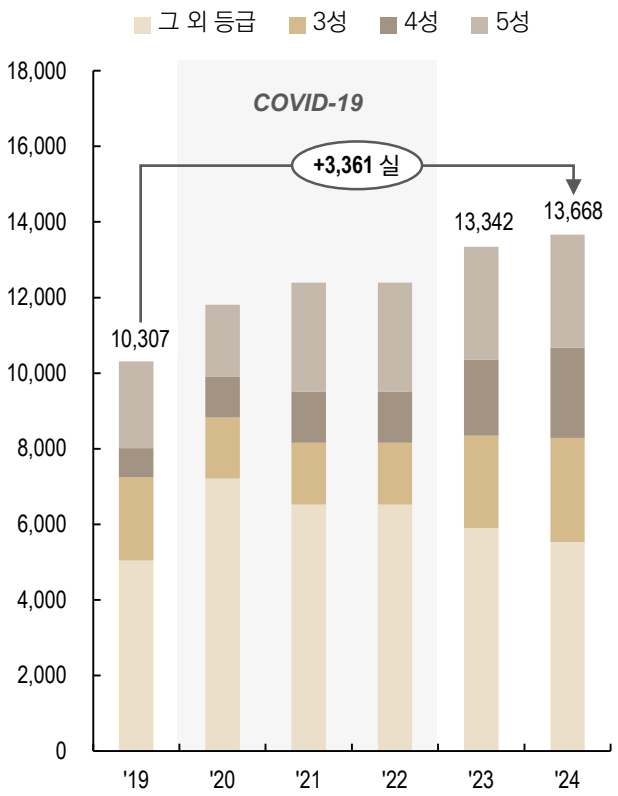
서울·부산·제주 호텔 객실 수 전년 대비 소폭 증가하였으나, 제한적인 공급 수준 유지

- 팬데믹 여파로 일부 소형 호텔 폐점, '24년 부산을 제외한 서울과 제주의 전체 객실 수 코로나 이전 수치 하회
- '24년 전년 대비 서울·부산·제주 3·4성급 객실 수 증가하며, Midscale 위주의 시장 형성

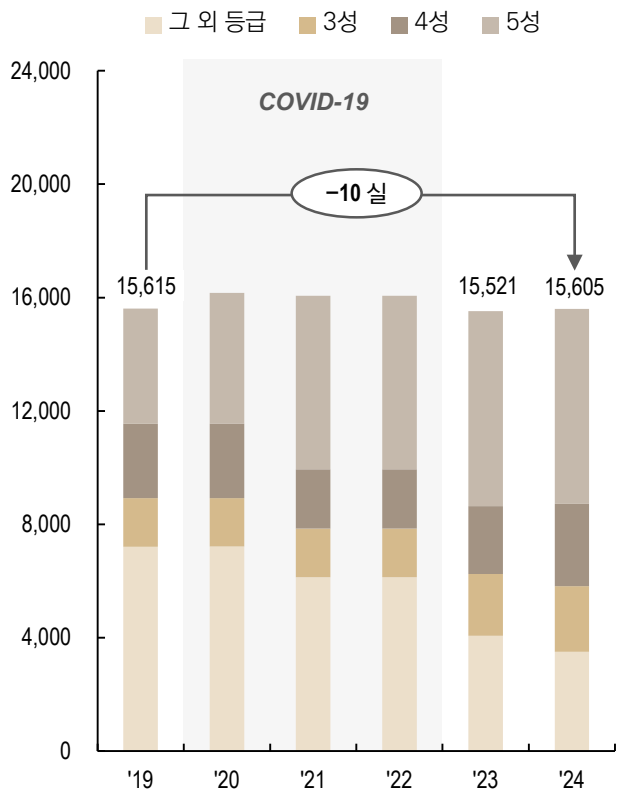
서울 호텔 공급량



부산 호텔 공급량



제주 호텔 공급량

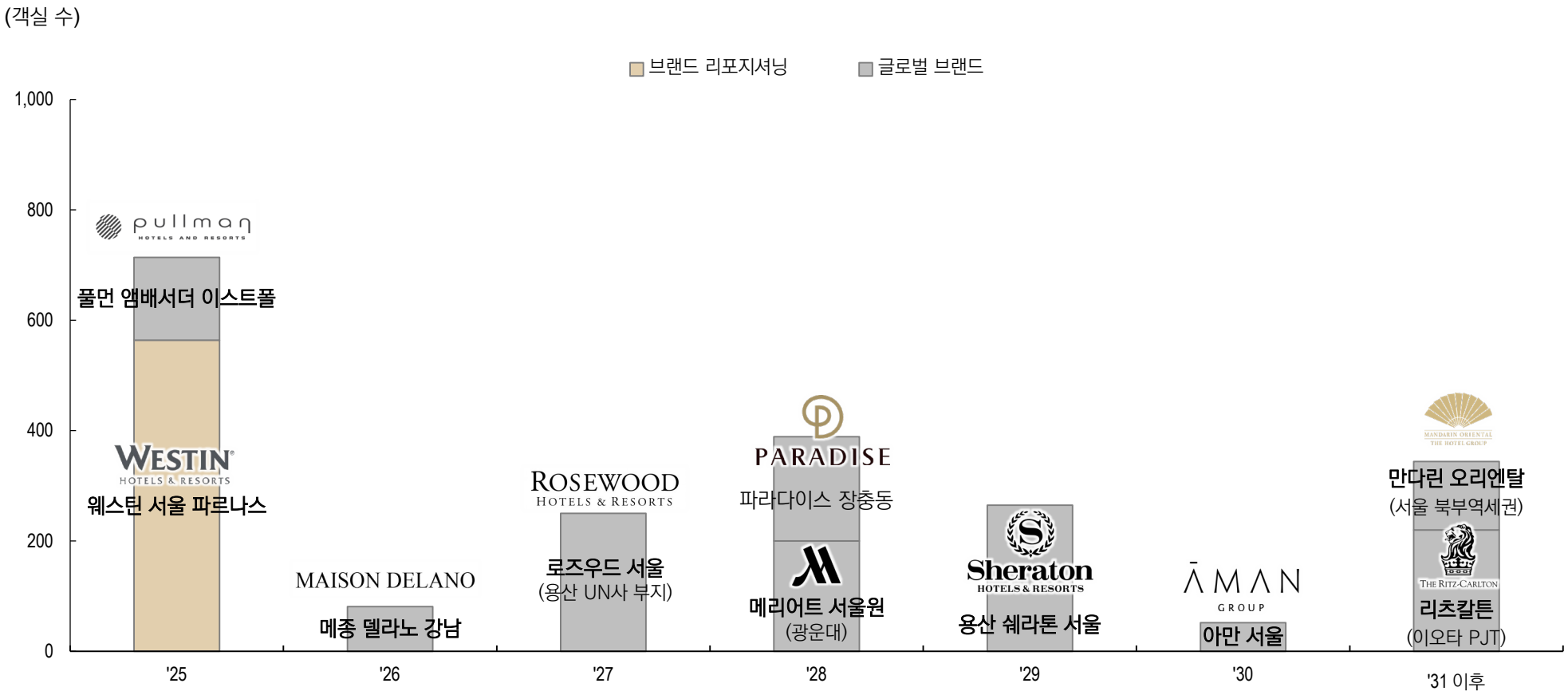


Source: 한국호텔업협회, 문화체육관광부, Koramco R&S

국내 호텔 시장 성장에 따라 브랜드 리포지셔닝 및 글로벌 럭셔리 브랜드 신규 진출 예정

- 기존 '인터컨티넨탈 서울 코엑스' 전면 리모델링 후 메리어트의 '웨스틴 서울 파르나스'로 개관, 브랜드 전환을 통한 프리미엄화
- 국내 호텔 시장 성장세에 따라 글로벌 체인 호텔 간 국내 시장 선점 경쟁 심화, 서울 내 로즈우드, 아만 등 럭셔리 브랜드 진출 예정

서울 내 개관 예정 Upper Upscale-Luxury 호텔

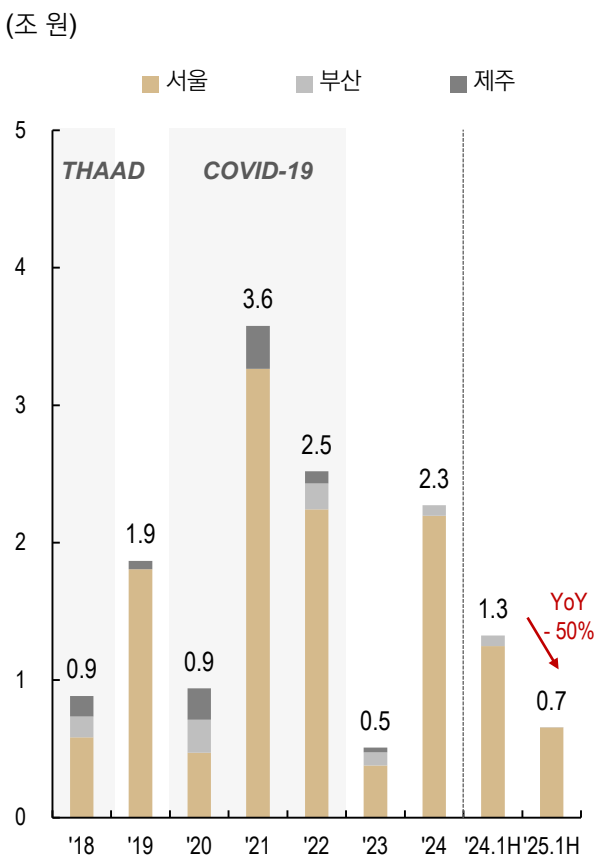


Source: Koramco R&S

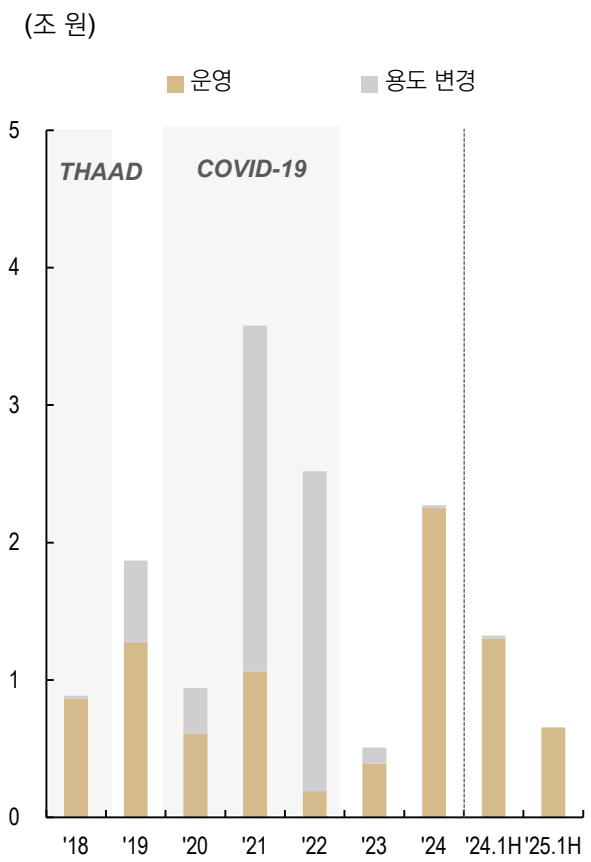
상반기 거래규모 전년 동기 대비 50% 수준, 해외 자본이 주도하는 운영 목적 서울 호텔 거래 중심

- ’25년 상반기 호텔 거래규모는 약 0.7조 원으로, 이는 전년동기 대비 약 50% 수준
- 기존 진행 중이던 대기업 호텔 포트폴리오(DL, KT) 매각이 보류 또는 지연되며, 하반기 거래규모는 기대치보다 감소할 것으로 예상

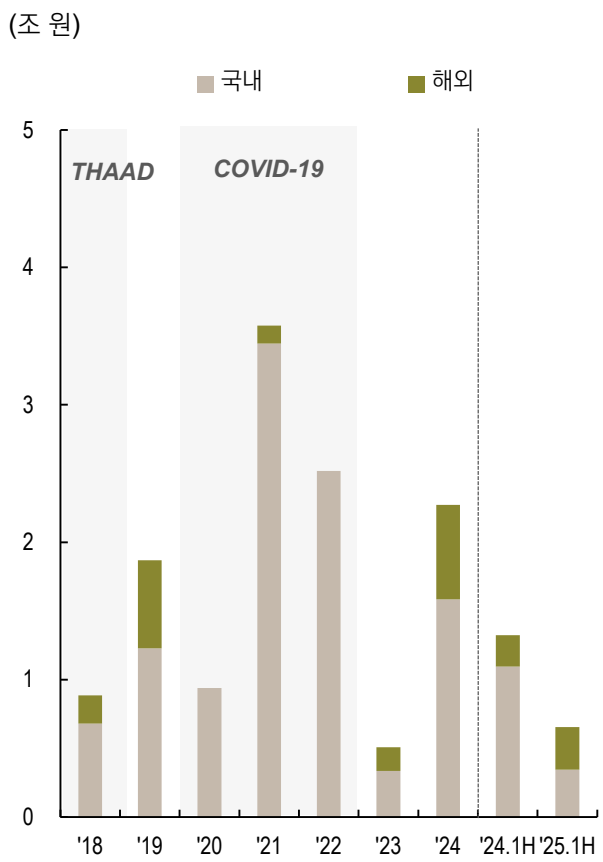
지역별 거래규모 (서울+부산+제주)



거래 목적별 거래규모 (서울+부산+제주)



매수 주체별 거래규모 (서울+부산+제주)



Source: 알스퀘어, Koramco R&S

외국인 관광객 방문빈도가 높은 마포, 용산, 여의도에 위치한 자산 위주의 거래 활발

- 최근 국내 인바운드 관광 수요 회복에 힘입어 외국인 관광객 방문빈도가 높은 마포, 용산, 여의도에 위치한 자산 거래 중심
- 작년부터 글로벌 투자자들의 시장 참여가 이어지며, 최근 국내 투자자들의 호텔 관심도 함께 증가

2025년 1H 호텔 주요 거래사례 (서울+부산+제주, 100억 이상)

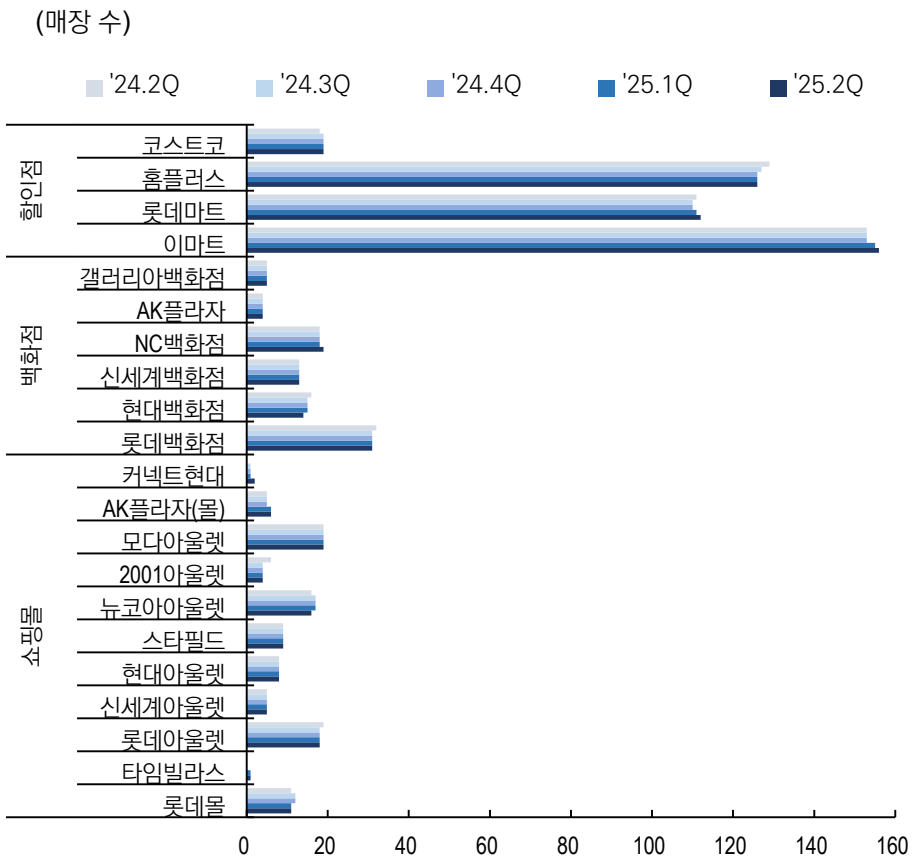
구분		시설명	소재지	객실 수	연면적(평)	거래가(억원)	매도인	매수인	거래 목적
2025	2Q	머큐어 앰배서더 서울 홍대	서울 마포구	270	5,163	2,620	현대자산운용	JB자산운용 (골드만삭스)	운영
		신라스테이 마포	서울 마포구	383	5,587	1,430	하나대체투자자산운용	신한리츠운용	운영
		동서울 관광호텔	서울 광진구	98	2,392	283	㈜동서울관광호텔	㈜더프리마	운영 (리모델링)
	1Q	포포인츠 바이 쉐라톤 조선 서울역	서울 용산구	342	27,618	1,720	맥쿼리자산운용	KB자산운용	운영
		콘래드 서울 (지분 25.3%)	서울 영등포구	434	27,614	498	ARA코리아자산운용	M&G리얼에스테이트	운영

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

유통업계는 오프라인 집객력 강화를 위해 전략적으로 공급을 확대할 계획

- 2분기 할인점 매장 수는 전년 동기 대비 홈플러스를 제외하고 모두 증가, 일부 백화점 실적 부진으로 폐점
- 최근 스타필드, 타임빌라스, 커넥트현대 등 고객 경험을 강화할 수 있는 체험형 복합쇼핑몰 개점이 늘어나며 공급 트렌드 변화 중

유형별 공급현황 (전국, 할인점+백화점+대형쇼핑몰)



유형별 공급예정 (2025년 이후, 전국)

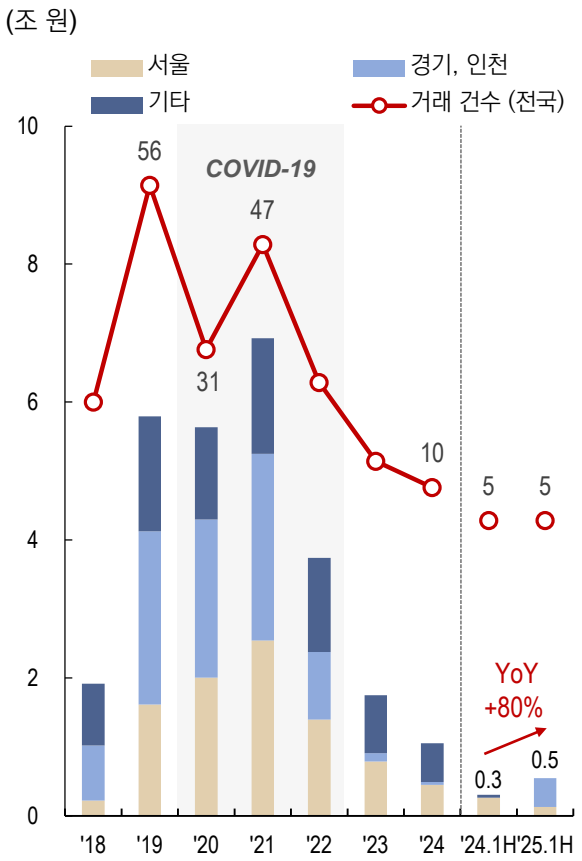
유형	시기	시설명	소재지
대형마트	2025	이마트 트레이더스 마곡점	서울 강서
		롯데마트 천호점	서울 강동
		이마트 고덕비즈밸리점	서울 강동
		이마트 트레이더스 구월점	인천
	2026	코스트코 제주점	제주
백화점	2027	더현대광주	광주
	2028	광주신세계 Art & Culture Park	광주
	2029	신세계백화점 수서역점	서울 강남
쇼핑몰	2025	커넥트 현대 청주	충북 청주
	2026	타임빌라스 송도	인천
	2027	스타필드 빌리지 디큐브점	서울 구로
		현대프리미엄아울렛 부산점	부산
		스타필드 청라	인천
		스타필드 창원	경남 창원
	2028	타임빌라스 전주	전북 전주
		아이파크몰 서울원	서울 노원

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

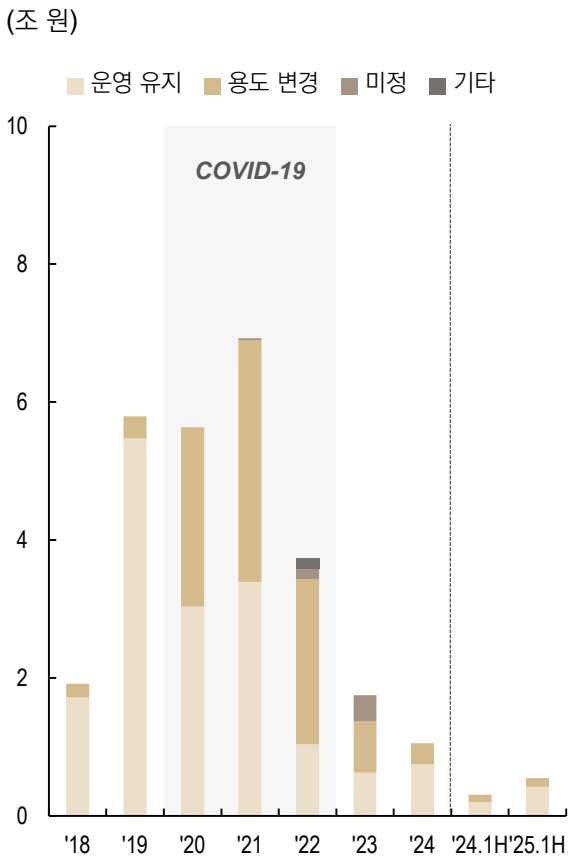
상반기 거래규모 전년동기 대비 80% 증가, 경기·인천 지역 할인점 위주 거래

- ’25년 상반기 리테일 거래규모는 약 0.5조 원을 기록, 이는 전년 동기 대비 약 80% 증가한 수준으로 회복
- 지방에서 이끌었던 리테일 거래는 최근 들어 가파르게 감소하였고, 경기·인천 지역을 중심으로 거래가 이루어지고 있음

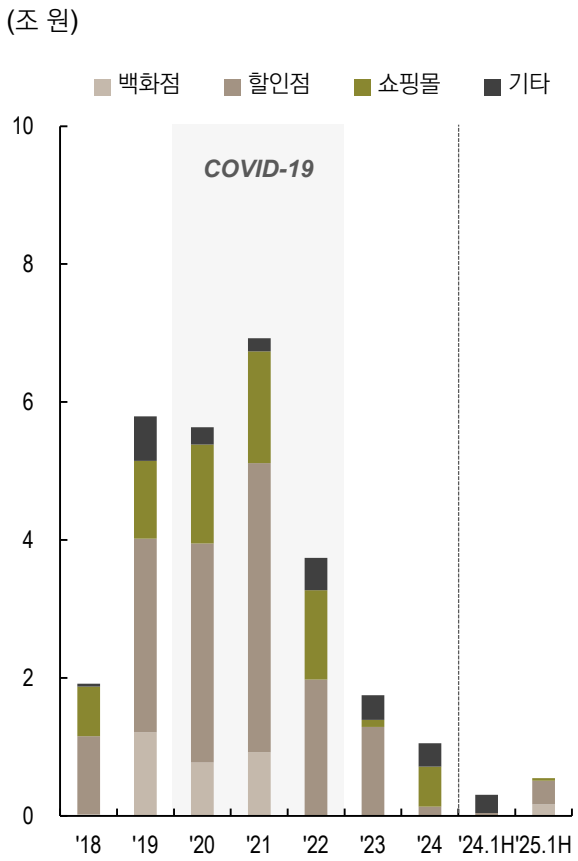
지역별 거래규모 (전국)



거래 목적별 거래규모 (전국)



타입별 거래규모 (전국)



Source: 알스퀘어, Koramco R&S

2분기 임대주택 및 시니어하우징으로의 전략적 용도 변경을 위한 거래사례 관찰

- 최근 임대주택 및 시니어하우징 투자 관심 증가에 힘입어 서울 내 리테일 자산의 용도 변경 목적 거래 발생
- 향후 전략적 입지에 있는 용도 변경 목적의 리테일 자산 거래는 지속될 것으로 전망

2024-2025년 1H 리테일 주요 거래사례 (전국, 할인점+백화점+대형쇼핑몰)

□ 용도 변경

구분		시설명	소재지	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매도인	매수인	거래 목적
2025	2Q	W몰 가산	서울 금천구	15,883	880	554	예인개발㈜	은탑산업개발	임대주택 개발 예상
		한샘디자인파크 방배점	서울 서초구	1,548	390	2,519	㈜한샘	D&D인베스트먼트	시니어하우징 개발
	1Q	코스트코 공세점	경기 용인시 기흥구	9,810	950	969	코리아에셋용인코스트코개발(유)	㈜코스트코코리아	운영
		AK플라자 분당점	경기 성남시 분당구	36,182	1,644	454	캡스톤자산운용	AK플라자	운영
		이마트 과천점	경기 과천시	16,883	1,600	948	㈜스노마드	신천지예수교회	-
2024	4Q	홈플러스 부산반여점	부산 해운대구	4,566	510	1,117	홈플러스	부산반여동개발PFV	주상복합 개발
	3Q	브라이튼 여의도 판매시설	서울 영등포구	3,877	762	1.966	여의도MBC부지복합개발PFV	브라이튼자산운용	운영
		홈플러스 부천소사점	경기 소사구	10,003	415	415	홈플러스	퍼스트씨엔디	주상복합 개발
		유스퀘어	광주 서구	24,575	4,700	1,912	금호고속	광주 신세계	백화점 개발
	2Q	피겨앤그라운드	서울 강남구	727	370	5,087	이지스자산운용	웨스트우드앤컴퍼니	운영
		나진상가 15동	서울 용산구	1,360	640	4,707	용산라이프시티PFV (네오밸류, 신한자산신탁)	블리츠자산운용	복합 개발
		리플레이스 한남 F동	서울 용산구	2,905	965	3,322	흥국자산운용	한화손해보험	운영
	1Q	유림빌딩	서울 마포구	1,312	654	4,983	이지스자산운용	개인	운영
		홈플러스 순천풍덕점	전남 순천시	14,574	400	274	홈플러스	퍼스트씨엔디	개발

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

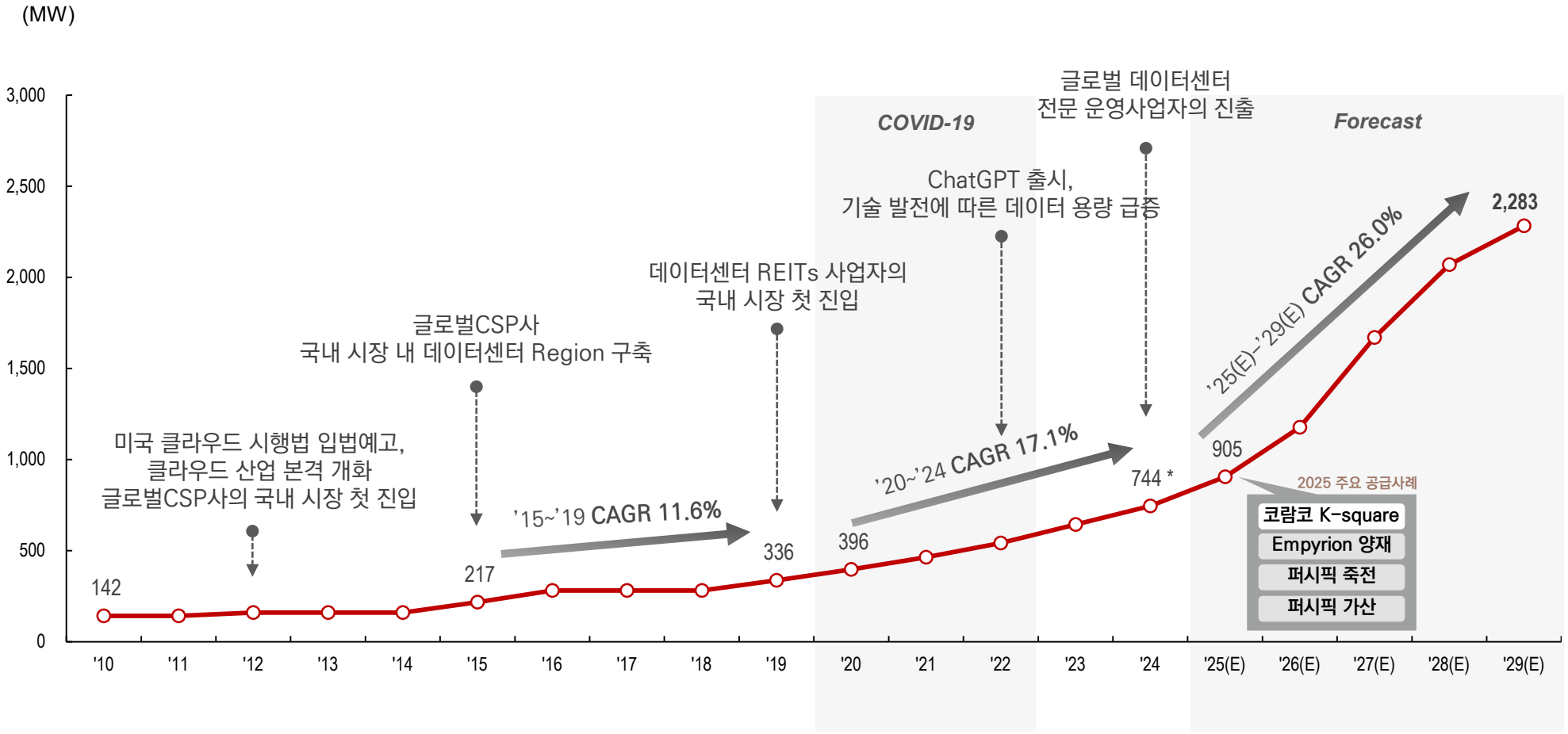
03. New Economy

2025.3Q Market Outlook

COVID-19 이후 데이터센터는 본격 산업 성장세에 힘입어 국내에서 투자 관심도 높은 섹터로 부상

- 디지털로의 전환은 클라우드 시장의 성장을 가속화, 특히 COVID-19 이후 데이터 처리량 급증하면서 국내 데이터센터 시장 규모 증가
- '25년 이후 재무적 투자자와 글로벌 운영사를 중심으로 신규 Colocation 데이터센터 공급이 빠르게 증가할 예정

국내 Colocation 데이터센터 시장 규모 전망 ('10-'29F)

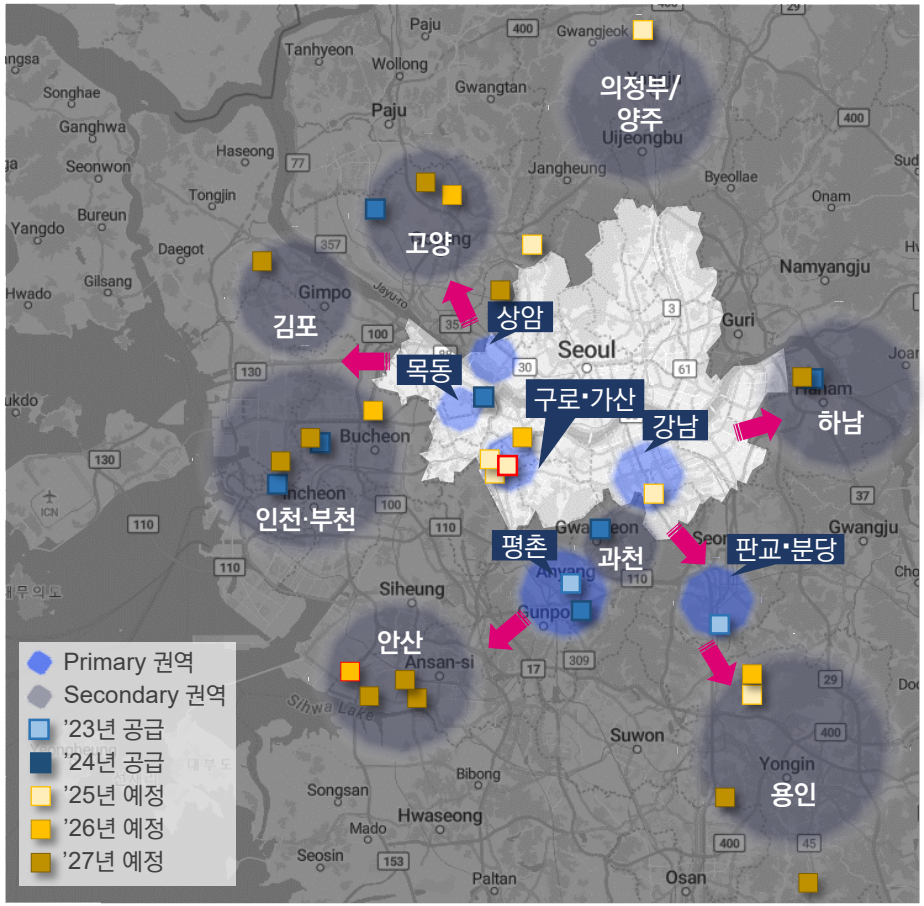


Note: 2025년 이후 시장의 규모는 현재 진행 중인 사업을 기반으로 추정한 수치로, 향후 사업의 진행에 따라 변동 가능, 2024년 KT김해(IT Load 5MW) 폐국 및 2025년 이후 예정된 폐국 물량 반영
Source: MatePlus, KDCC, KPMG Analysis, Koramco R&S

기존 공급된 데이터센터는 주요 권역에 밀집, 최근 신규 개발 가용지 부족으로 권역 확장 추세

- ’25년 수도권 내 6개 데이터센터 신규 공급 예정이며, ’27년까지 수도권 내 약 22개의 데이터센터 신규 공급 예정
- 전력 확보 및 개발 가용지 부족으로 수도권 내 주요 권역에 위치한 데이터센터 희소성 증가 전망

수도권 주요 Colocation 데이터센터 개발 현황[1] (’25년 8월 기준)



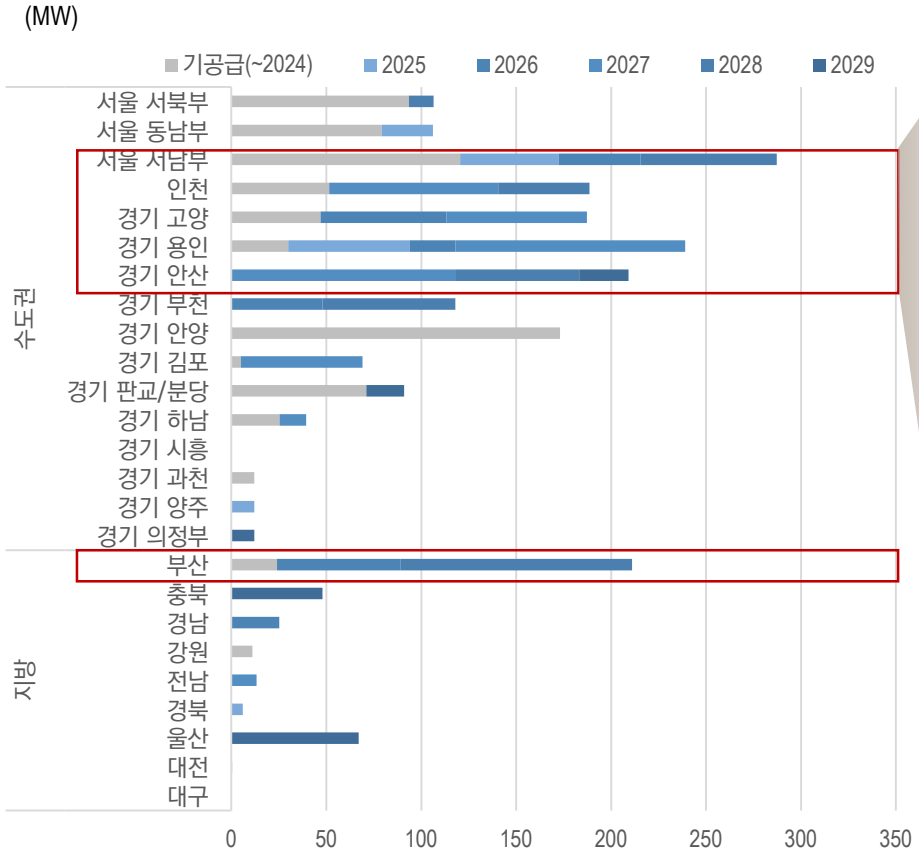
구분	No.	데이터센터명	위치	사업자	진행단계
’25	1	양주 데이터센터	경기 양주	SKB	준공완료
	2	K-square 데이터센터	서울 가산	코람코자산운용	
	3	가산 랜드마크 데이터센터	서울 가산	STT GDC	
	4	엠퍼샌드 101	서울 서초	Empyrion DC	
	5	퍼시픽 가산 데이터센터	서울 가산	퍼시픽자산운용	
	6	용인 죽전 Pacific Sunny	용인 죽전	퍼시픽자산운용	공사중
’26	7	GS건설 일산 데이터센터	경기 고양	DC Bridge	공사중
	8	고양 삼송 데이터센터	경기 고양	이지스자산운용	
	9	대림 가산 데이터센터	서울 가산	DCI + DL	
	10	다우 클라우드 데이터센터	경기 용인	DAOU	
	11	부천 PEACH 데이터센터	경기 부천	퍼시픽자산운용	
’27	12	SL3x	경기 고양	Equinix	공사중
	13	안산 초지동 글로벌 클라우드센터	경기 안산	이지스자산운용	
	14	SEL3	인천 부평	Digital Edge	
	15	고양 데이터센터	경기 고양	신영	
	16	캄스퀘어 안산 데이터센터	경기 안산	한국대체투자자산운용	
	17	AWS 가좌 데이터센터	인천 가좌	AWS	
	18	ICN 11	경기 김포	Digital Realty	
	19	안산 글로벌 메타 데이터센터	경기 안산	신영	건축허가
	20	용인 덕성리 데이터센터	경기 용인	MDM자산운용	
	21	하남 AI허브센터	경기 하남	한투리얼에셋운용	사업 초기단계
	22	용인 기흥 데이터센터	경기 용인	지베스코자산운용	

Note: 1) 개발검토단계 전체 사업장 포함
Source: 삼정KPMG, Koramco R&S

향후 부산 및 수도권 중심으로 대규모 신규 공급 계획

- '29년까지 부산과 수도권(경기 용인, 안산, 고양, 서울 서남부)에 신규 공급이 집중될 전망
- 인천·경기 부천, 김포 및 기타 지방권(울산, 충북, 경남 등)에서도 점진적인 공급 증가가 이루어질 것으로 예상

수도권 주요 데이터센터 개발 현황 (IT Load, '25년 8월 기준)



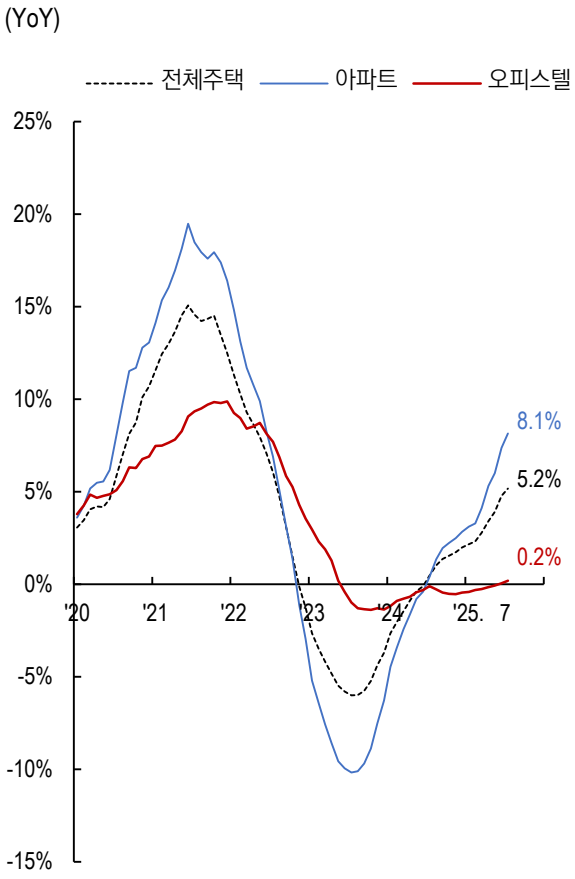
지역	데이터센터명	사업자	준공예상시기	진행단계
서울 서남부	K-square 데이터센터	코람코자산운용	2025	준공 완료
	퍼시픽 가산 데이터센터	퍼시픽자산운용	2025	
	가산 랜드마크 데이터센터	STT GDC	2025	
	대림 가산 데이터센터	DCI + DL	2026	공사중
	구로 항동 데이터센터	퍼시픽자산운용	2028	
	캡스톤 구로 데이터센터	캡스톤자산운용	2028	건축허가
인천	SEL3	Digital Edge	2027	공사중
	AWS 인천 데이터센터	AWS	2027	
	ESR 부평센터	와이드크릭자산운용	2028	건축허가
	래플스 데이터센터	KDB인프라운용	2028	
경기 고양	고양 삼송 데이터센터	이지스자산운용	2026	공사중
	GS건설 일산 데이터센터	DC Bridge	2026	
	SL3x	Equinix	2027	
	고양 데이터센터	신영	2027	건축허가
경기 용인	죽전 Pacific Sunny	퍼시픽자산운용	2025	공사중
	다우 클라우드 데이터센터	DAOU	2026	
	용인 덕성리 데이터센터	MDM자산운용	2027	건축허가
	용인 기흥 데이터센터	지베스코	2027	사업 초기단계
경기 안산	초지동 글로벌 데이터센터	이지스자산운용	2027	공사중
	캄스퀘어 안산 데이터센터	한국대체투자자산운용	2027	
	글로벌 메타 데이터센터	신영	2027	
	안산 TIMBUKTU	Actis	2028	건축허가
	안산 시화 데이터센터	코람코자산운용	2029	
부산	원아시아 DC	원아시아	2026	공사중
	부산EDC그린데이터센터	그린데이터센터PFV	2028	건축허가
	부산 장림 DC	코람코자산운용	2028	

Note: 서울 서북부(마포·영등포, 상암), 서울 서남부(가산, 구로, 목동, 영등포, 여의도), 서울 동남부(강남, 용산)
Source: 삼정KPMG, Koramco R&S

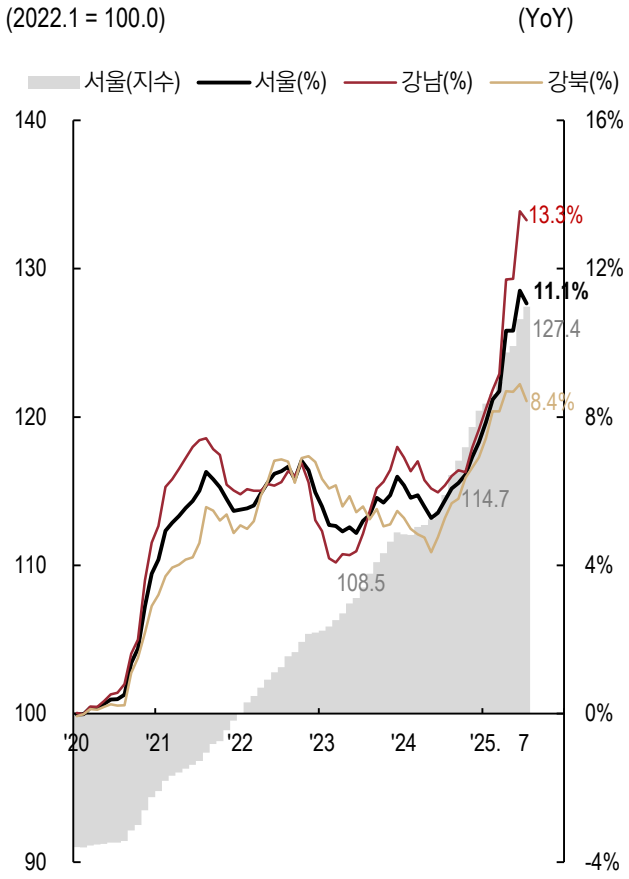
서울 아파트 및 오피스텔 월세가격 2024년 이후 상승 지속

- 공급 부족 및 금리 인하 영향으로 매매가격 회복 중이나 전 고점 대비 낮은 수준
- 대출 규제 강화, 전세 기피 현상 등으로 월세가격 상승 중. 다만 오피스텔은 올해 들어 상승폭 다소 둔화

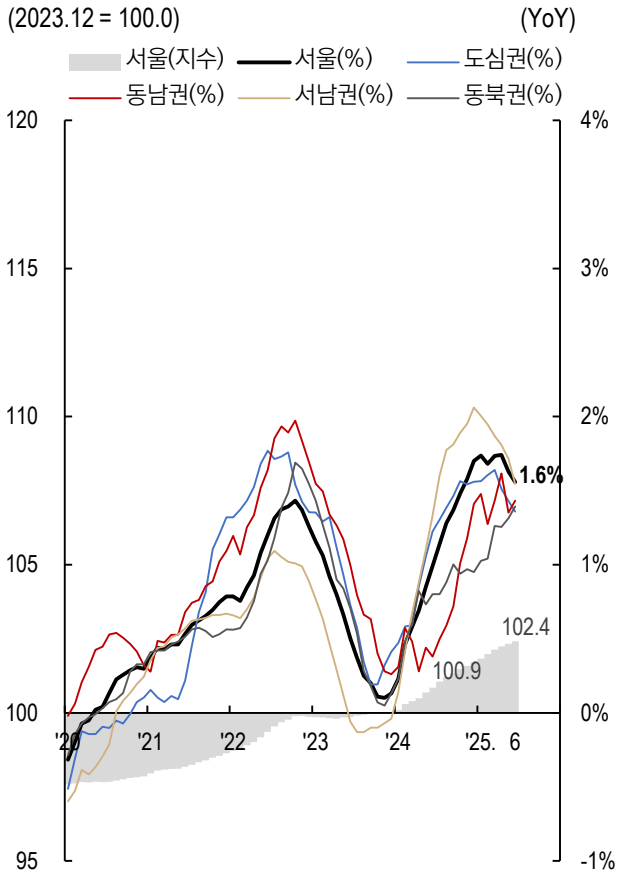
매매가격 변동률 (서울)



아파트 월세가격 지수 및 변동률 (서울)



오피스텔 월세가격 지수 및 변동률 (서울)

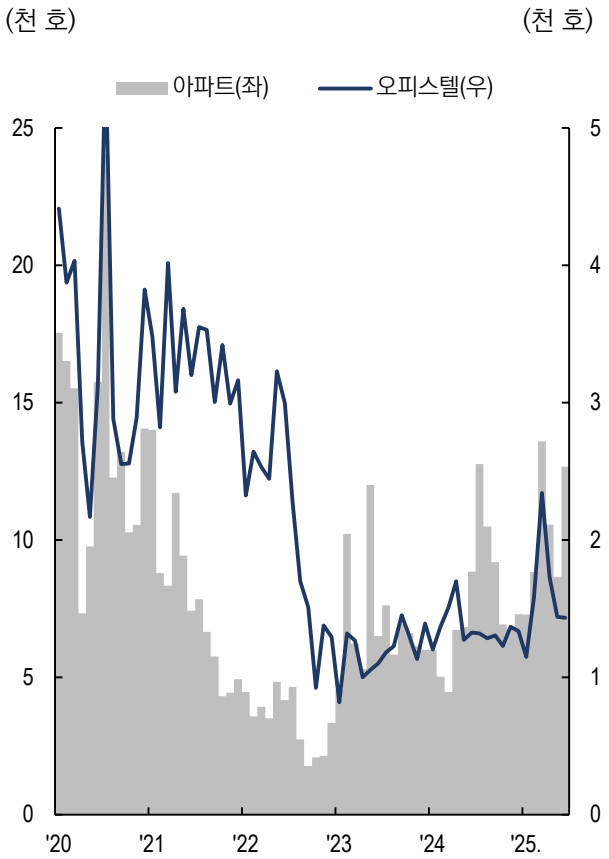


Source: KB부동산, 한국부동산원, Koramco R&S

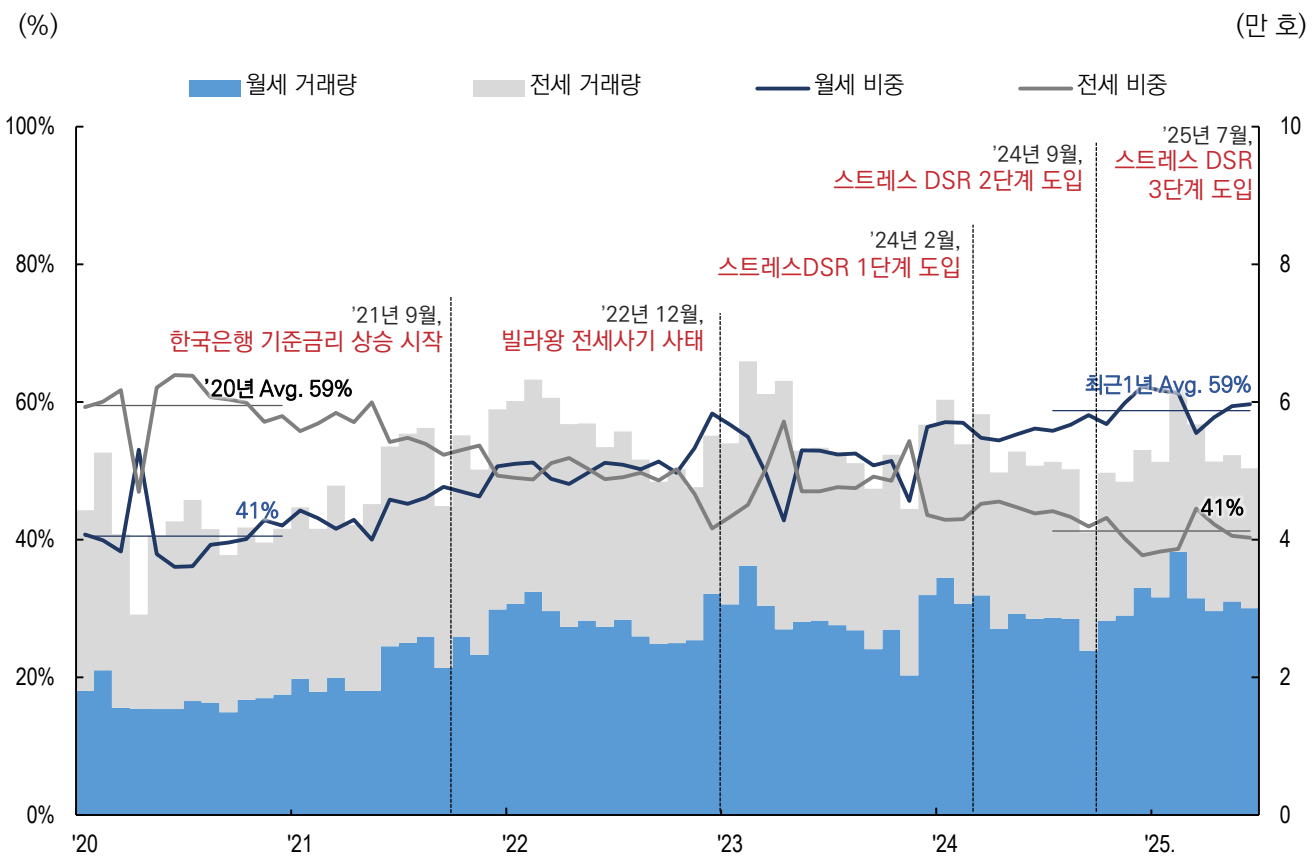
담보대출 및 전세대출 억제 정책으로 매매 및 전세거래 감소, 전세의 월세화 지속

- ’23년 이후 매매 거래량 회복 중이나 과거 대비 부족한 수준. 오피스텔도 유사한 흐름
- ’24년부터 전세 및 월세 거래량 역전 흐름 뚜렷 (서울 주택 거래량, 전세 : 월세 40 : 60)

아파트 및 오피스텔 거래량 (서울)



주택 전세 및 월세 거래량 변화 (서울)

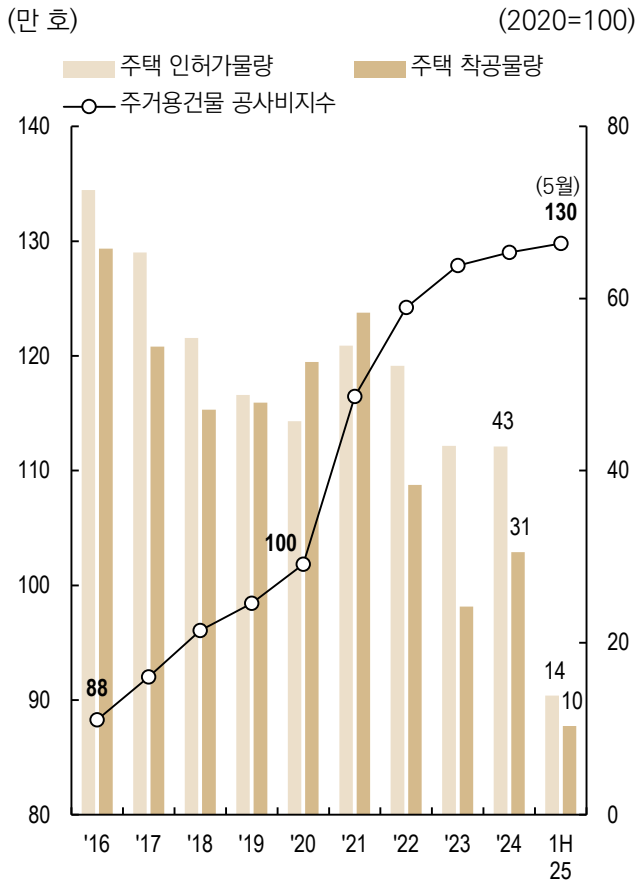


Source: 한국부동산원, 서울부동산정보광장, Koramco R&S

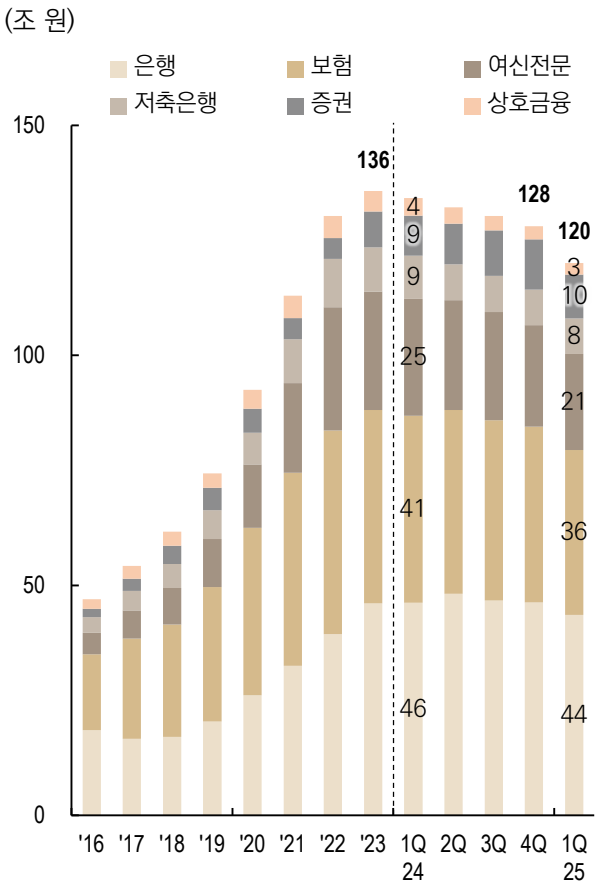
PF대출 규모 대비 높은 연체율 증가 속도로 개발시장 업황 어려움 지속

- 건설 공사비 상승으로 착공 및 준공 물량 약 10~20% YoY 감소하는 등 신규 공급 여건 어려움 지속
- PF 대출잔액 감소 추세이나 모든 업권에서 전 분기 대비 연체율 상승

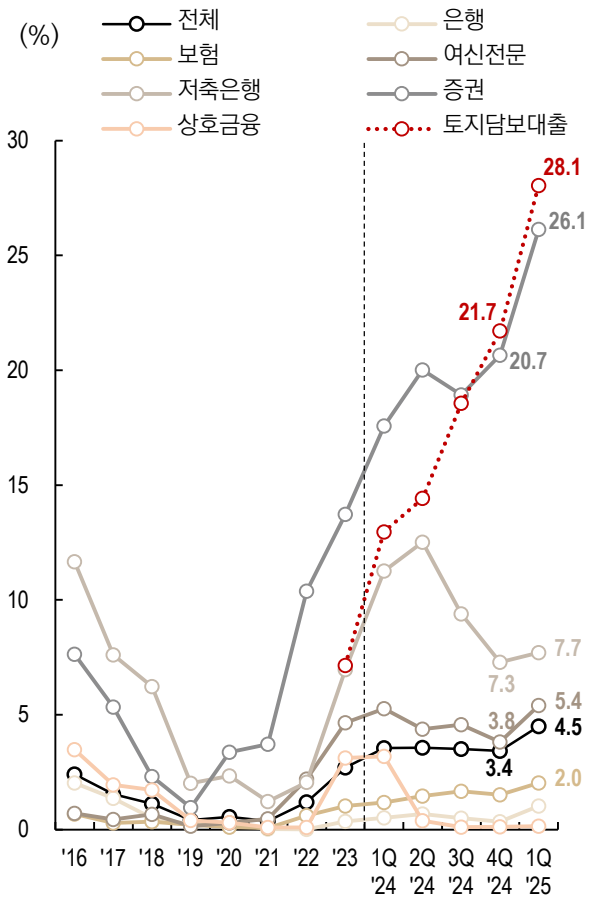
주택 공급 및 공사비지수



부동산 PF대출잔액



부동산 PF대출 연체율

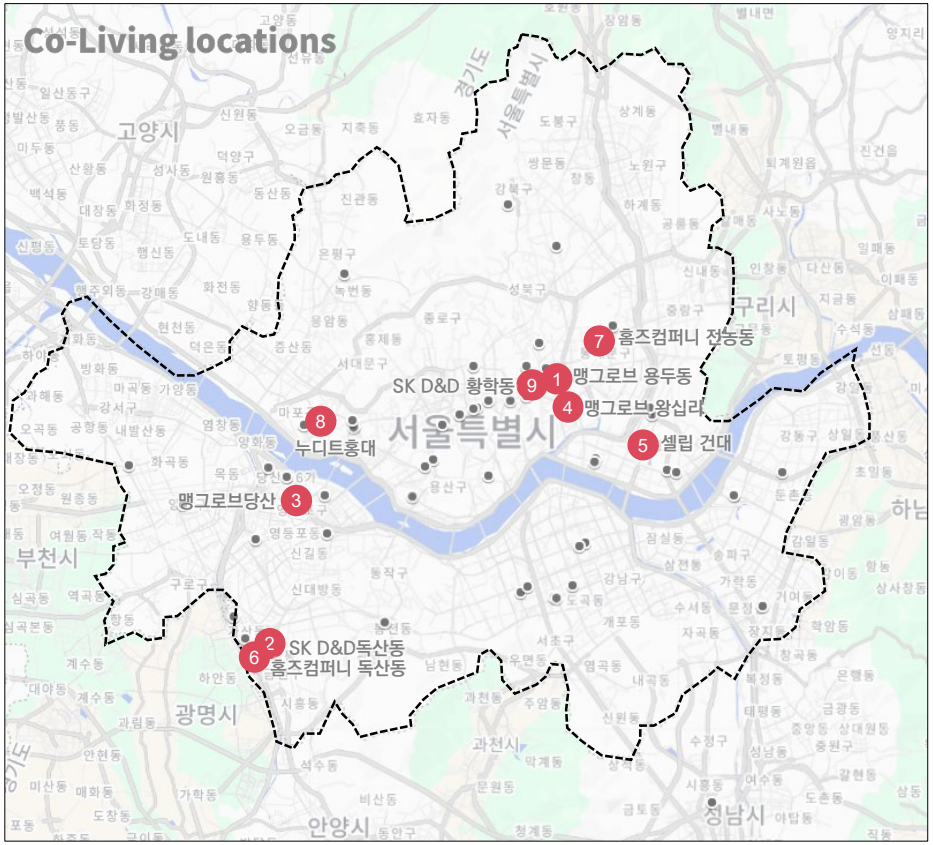


Source: 통계청, 금융위원회, Koramco R&S

올해 들어 매입형, 개발형, 실물 등 다양한 유형의 코리빙 투자 활발

- **100실 내외 소형자산 대상 Value-add성 사업 지속** ('25년 상반기 4건 아파트/ 오피스텔 등 매입 후 컨버전)
- **'임대형기숙사' 등 개발사업 및 기존 실물 자산 거래도 다수 추진 중**

2025년 코리빙 거래사례 (컨버전 목적 타용도 매입 자산 포함)



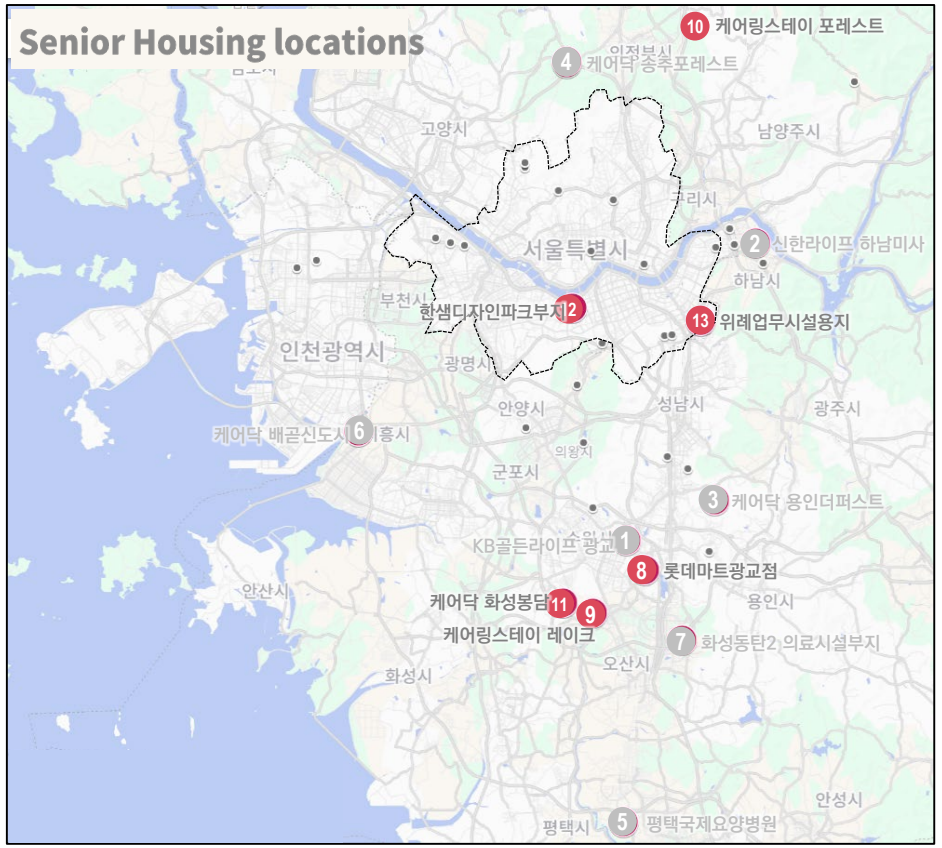
거래시기	자산명 (매입 당시 자산명)		위치	호실	거래가 (억 원)	Player (투자자,운영사,AMC)
1 '25-01	맹그로브 용두동	개발	동대문구 용두동	216	175	CPPIB, 맹그로브, 퍼시픽자산운용
2 '25-01	SK D&D 독산동 (신독산역청광플러스원O/T)	V/A	금천구 독산동	195	300	모건스탠리, DDPS, 그래비티자산운용
3 '25-01	맹그로브 당산	개발	영등포구 영등포동	430	355	CPPIB, 맹그로브, 퍼시픽자산운용
4 **'25-04**	**맹그로브 왕십리**	개발	성동구 도선동	≥ 400	670	CPPIB, 맹그로브, 퍼시픽자산운용
5 **'25-04**	**셀립 건대** (정익제이타워)	V/A	광진구 화양동	90	202	모건스탠리, 우주프로퍼티, 그래비티자산운용
6 **'25-05**	**홈즈컴퍼니 독산** (엘파크독산 O/T)	V/A	금천구 독산동	76	260	하인즈, 홈즈컴퍼니, 현대얼터너티브자산운용
7 **'25-06**	**홈즈컴퍼니 전농** (아크로이스 O/T)	V/A	동대문구 전농동	147	410	하인즈, 홈즈컴퍼니, 현대얼터너티브자산운용
8 **'25-06**	**누디트홍대**	실물	마포구 서교동	296	1,450	인베스코, DDPS, 디앤디인베스트먼트
9 **'25-07**	**SK D&D 황학동**	개발	중구 황학동	97	243	M&G, DDPS, 캡스톤자산운용
'25-03 건축심의	가산동 345-89 (임대형기숙사)		금천구 가산동	814	총사업비 1,860	LB자산운용, JB자산운용(산단펀드)
'25-04 건축심의	가산동 319-18 (임대형기숙사)		금천구 가산동	664	총사업비 1,443	이지스자산운용(산단펀드), 우미에스테이트/우주컨소

Source: RCA, Koramco R&S

2024년 하반기 이후 시작된 시니어하우징 공급 올해도 지속

- **올해 해외투자자 및 오퍼레이터 중심으로 한 소형 양로시설 공급 지속** (100실 미만, 화성/포천 등 교외 지역)
- **시행사 및 기업 중심으로 리테일 부지 및 택지 매입을 통한 노인복지주택 개발사업 검토 사례도 증가**

시니어하우징 거래 사례



	거래시기	자산명	위치	Type	Unit*	거래가 (억 원)	Player
1	'23-05	KB골든라이프케어 광교빌리지	수원시 원천동	요양	180	175	KB골든라이프케어
2	'24-01	신한라이프케어 하남미사1호점	하남시 덕풍동	요양	60~70	152	신한금융그룹 (신한라이프케어)
3	'24-09	케어닥케어홈 용인더퍼스트점	용인시 모현읍	양로	29	75	케어닥, 기린건설, HHR자산운용
4	'24-09	케어닥케어홈 송추포레스트점	양주시 장흥면	양로	48	79	케어닥, 기린건설, HHR자산운용
5	'24-09	평택국제요양병원	평택시 고덕면	노복	n/a	255	도타이 (더시그넘하우스)
6	'24-11	케어닥케어홈 배곧신도시점	시흥시 배곧동	양로 요양	78	262	인베스코, 케어닥, HHR자산운용
7	'24-12	화성동탄2 의료복지시설부지	화성시 목 동	노복	2,550	3,991	엠디엠플러스
8	**'25-02**	롯데마트 영통점	수원시 영통동	노복	n/a	870	롯데쇼핑
9	**'25-02**	케어링스테이 레이크점	화성시 송산동	양로	45	115	워버그핑크스, 디앤디인베스트-, 와이드크릭, 케어링
10	**'25-03**	케어링스테이 포레스트점 (포천광릉수목원점)	포천시 소홀읍	양로	80	n/a	워버그핑크스, 디앤디인베스트-, 와이드크릭, 케어링
11	**'25-03**	케어닥케어홈 화성봉담	화성시 봉담읍	양로	48	70	인베스코,케어닥, HHR자산운용
12	**'25-03**	한샘디자인파크 방배점 부지	서초구 방배동	노복	n/a	395	워버그핑크스, SK D&D
13	**'25-06**	위례 업무시설용지 (거여동 산33 일원)	송파구 거여동	노복	n/a	4,920	세종텔레콤

Source: RCA, Koramco R&S

* Unit: 호실(노복,양로) 또는 정원(양로,요양) , 거래가격: 대부분 개발형으로 토지 매입가

Contact Point

KORAMCO Asset Management | 리서치&전략실

김 열 매 실장/이사
02-787-0023
fruit@koramcofund.co.kr

정 진 우 팀장/부장/경제학박사
02-2251-7338
jinwoo.jung@koramcofund.co.kr

박 은 미 부장
02-787-0291
empark@koramcofund.co.kr

한 정 수 과장
02-2251-7343
jshan@koramcofund.co.kr

KORAMCO