

South Korea

# 2025 CRE OUTLOOK

**WE DIDN'T COME THIS  
FAR, TO COME THIS FAR.**

DECEMBER, 2024



# TABLE OF CONTENTS

**01** CAPITAL MARKETS

---

**02** OFFICE

---

**03** LOGISTICS

---

**04** RETAIL

---

**05** HOTEL

---

**06** Ending

---



# 01

## CAPITAL MARKETS

# 상업용 부동산 거래 현황

2024년 1분기 - 2024년 3분기

## 오피스

서울 내 500억 원 이상 자산



**30개**

Total Properties Sold

**7조 9,921억 원**

Total Volume

## 물류센터

수도권 내 연면적 5,000평 이상 센터



**23개**

Total Properties Sold

**3조 9,265억 원**

Total Volume

## 호텔

서울 내 100억 원 이상 자산



**7개**

Total Properties Sold

**1조 3,380억 원**

Total Volume

## 리테일

서울 내 100억 원 이상 자산



**11개**

Total Properties Sold

**8,234억 원**

Total Volume

Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

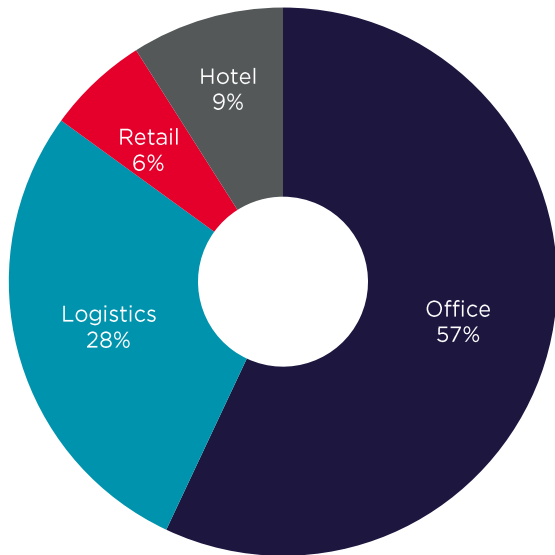
# 상업용 부동산 거래 현황

섹터별 거래금액 및 비중

## 오피스 거래 강세의 한국 상업용 부동산 시장

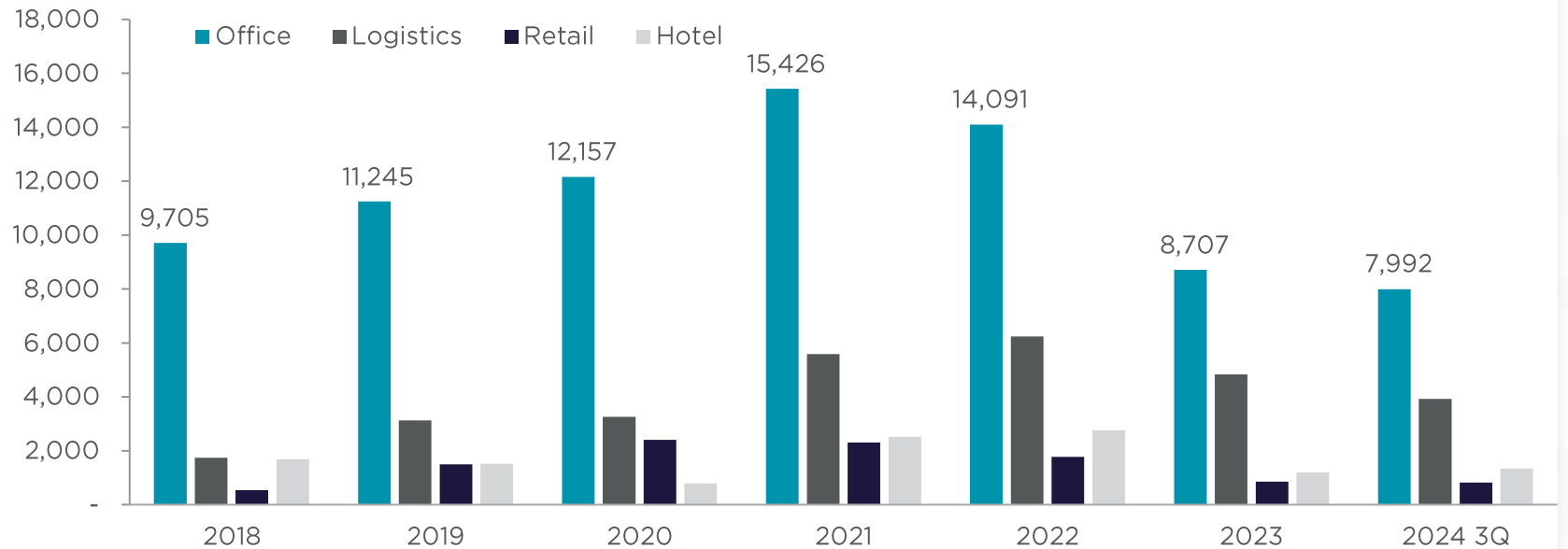
한국의 상업용 부동산 시장에서는 오피스 거래가 전체 거래량의 60% 이상을 차지하며 활발하게 거래되고 있는 것으로 나타났다. 수익률 관점에서 서울의 A급 이상 오피스의 안정적인 임대 수익은 투자 리스크를 최소화 시켜 투자 시장에서 인기 있는 자산으로 평가받고 있기 때문이다.

PERCENTAGE BY SECTOR (2024 YTD)



TRANSACTION VOLUME BY SECTOR

(Unit: Bn KRW)



Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

Note: 서울 500억 원 이상 오피스, 수도권 1만m<sup>2</sup> 이상 물류센터, 서울 포함 5개 권역 호텔, 서울 내 100억 원 이상의 리테일 거래 기준

# 상업용 부동산 거래 현황

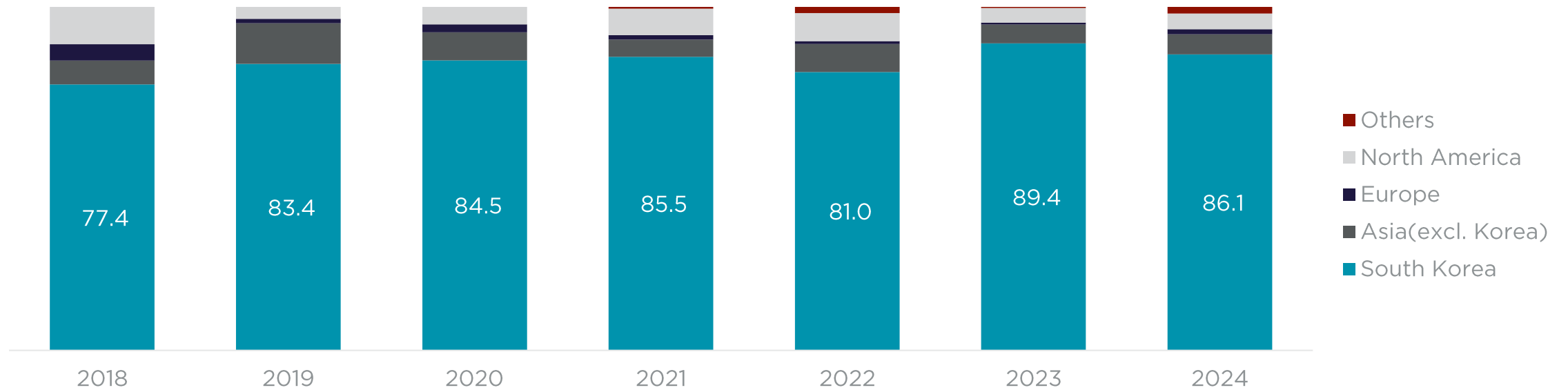
매수자 국적 현황

## 국내 투자자 주도의 한국 상업용 부동산 시장

한국 상업용 부동산 시장은 국내 매도자와 매수자가 주도하는 시장 구조를 보이며 전체 거래의 80% 이상이 국내 투자자들에 의해 이루어지는 등 자산 매입과 처분에서 국내 투자자들이 중요한 역할을 담당하고 있다.

PERCENTAGE BY BUYER NATIONALITY

(Unit: %)



Source: Real Capital Analytics

Note: Others는 Arab, Australia 포함

# 오피스

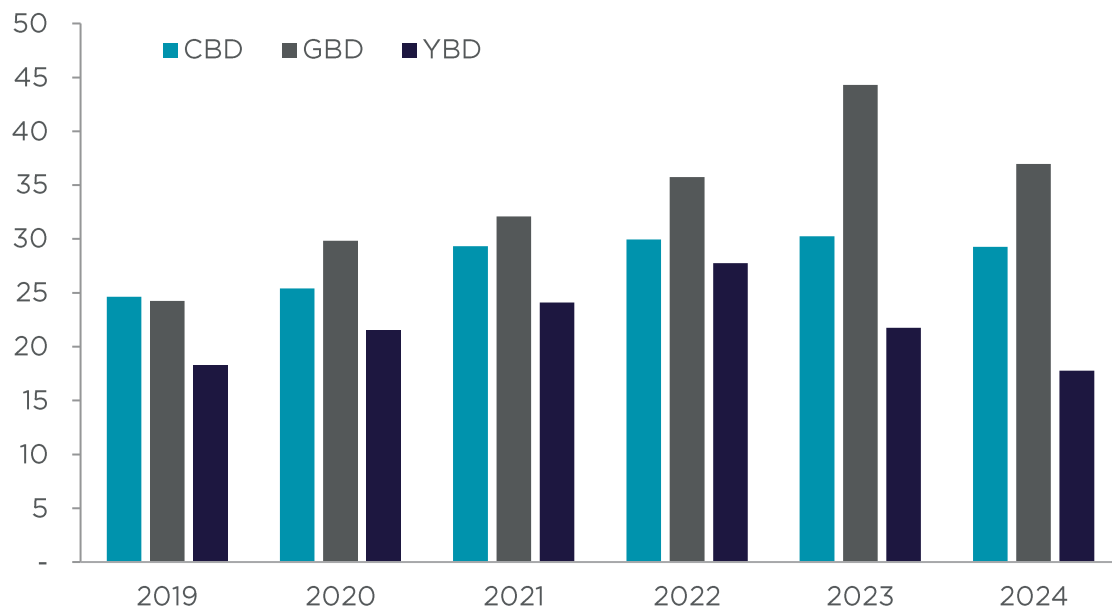
## 거래가격 및 캡레이트

### 오피스 시장, 안정성과 투자 매력 유지하며 GBD 강세

2024년 오피스의 3.3m<sup>2</sup>당 평균 가격은 소폭 하락한 것으로 나타났으나, 서울의 주요 업무 권역 오피스는 안정 자산으로 인정 받아 4% 초반대의 캡레이트를 유지하며 투자 수익률 측면에서도 유리한 환경이 조성되고 있다. 특히, 가격 측면에서 GBD의 강세가 두드러지는 것으로 나타났다.

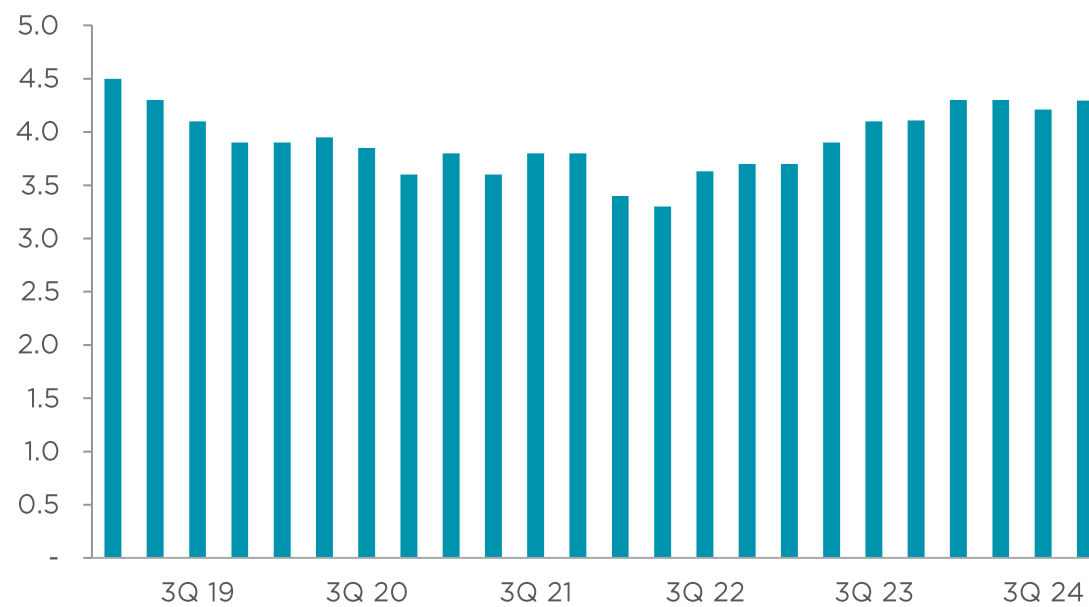
#### PRICE PER 3.3 SQM

(Unit: Mn KRW/3.3 SQM)



#### CAP RATES

(Unit: %)



Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics

# 물류센터

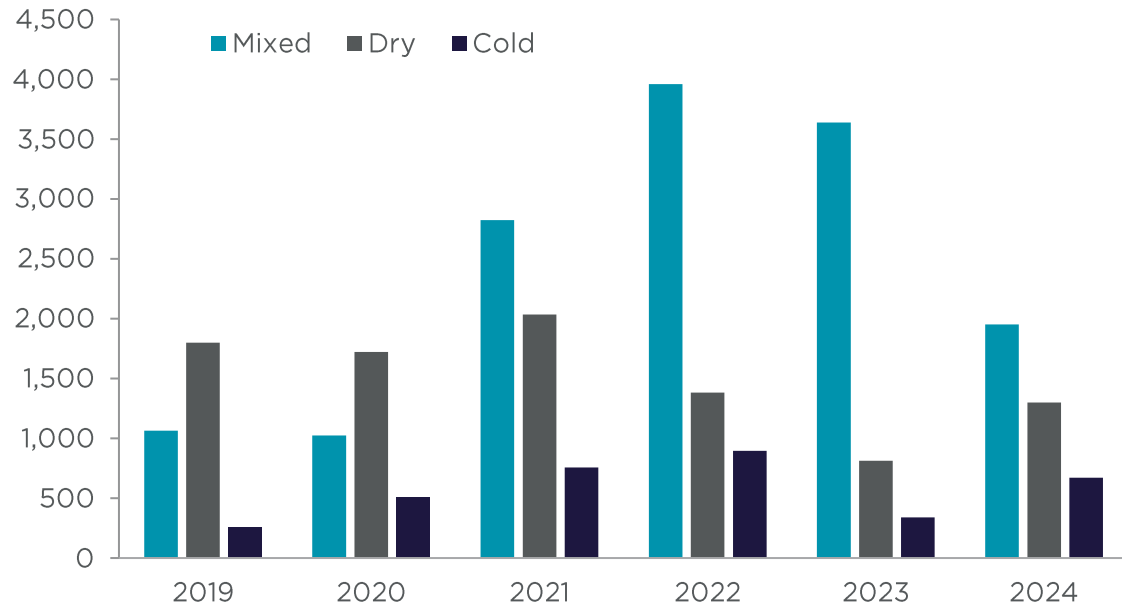
## 거래가격

### NPL 및 우량센터 위주의 거래 회복 관측

코로나 19로 인해 전자상거래가 급격하게 성장하면서 물류센터의 과잉 공급이 이어졌는데 이는 공실률 상승과 거래량 감소에 영향을 미쳤다. 최근 우량센터와 부실 채권(NPL) 거래를 중심으로 거래가 이루어지면서 3.3m<sup>2</sup>당 가격이 회복되고 있는 추세이지만 센터 간 가격 및 선호도 격차가 존재하는 것으로 나타났다.

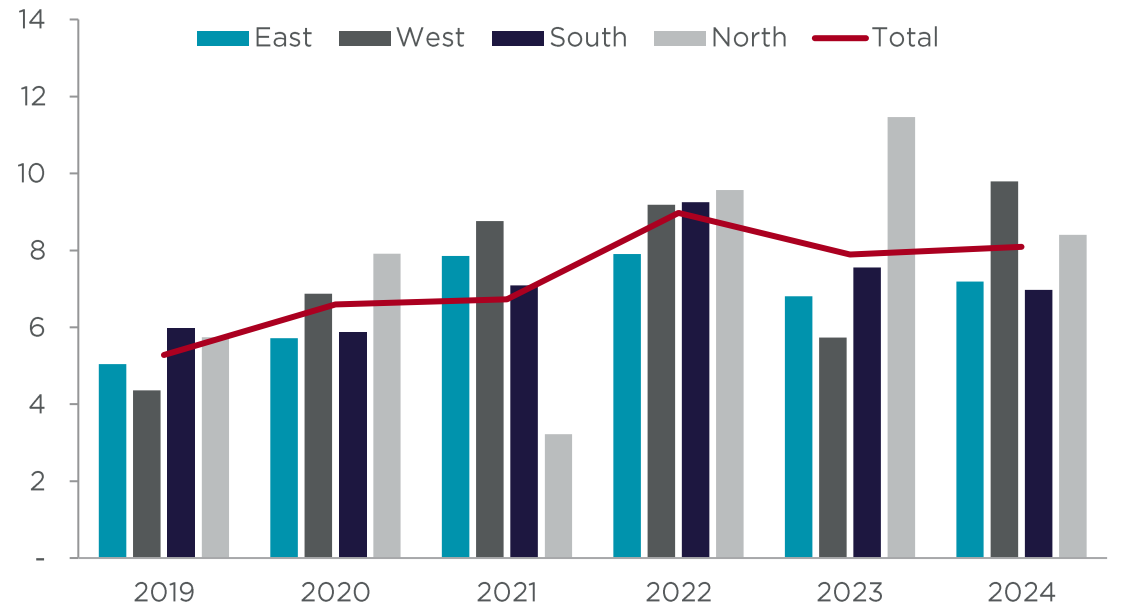
#### PRICE BY TYPE

(Unit: Bn KRW)



#### PRICE PER 3.3 SQM BY SUBMARKET

(Unit: Mn KRW/ 3.3 SQM)



Source: Cushman & Wakefield Research; Real Capital Analytics



# 리테일

## 2024년 주요 거래 사례

### 매출 부진 리테일의 오피스 전환 목적 거래

2024년에는 실적이 부진한 두 건의 대규모 쇼핑몰이 오피스 용도로의 전환을 목적으로 거래되었다. 향후에도 매출이 저조한 리테일 시설은 다른 용도로의 전환을 목적으로 거래되어 늘어나는 타 시설 수요에 대응할 것으로 예상된다.



#### 용산전자상가(2024년 8월)

- 거래목적: 오피스 용도 전환
- 거래금액: 약 4,000억 원
- 매수인: 블리츠 자산운용
- 매도인: 네오밸류



#### 엔터식스 한양대점 (2024년 8월)

- 거래목적: 오피스 용도 전환
- 거래가격: 약 1,110억 원
- 매수인: 알스퀘어, GRE 파트너스
- 매도인: 포스코 E&C



#### 롯데백화점 센텀시티점 (거래 진행 중)

- 거래이유: 장기간 매출 저조
- 거래금액: 약 2,000 - 3,000억 원
- 매수인: 미정
- 매도인: 롯데쇼핑

# 호텔

## 2024년 주요 거래 사례

### 호텔 거래량은 코로나 이전 수준으로 회복

2024년에는 관광객이 증가하면서 호텔 거래량이 코로나 이전 수준으로 회복되는 양상이 두드러졌다. 팬데믹 기간 동안 이루어진 호텔 거래는 대부분 타 용도로의 전환이 목적이었지만, 현재는 호텔 본래의 용도를 유지하는 거래가 주를 이루고 있다.



3성급/ 576 객실

#### 티마크 그랜드 호텔 명동 (2024년 3월)

- 거래목적: 호텔
- 거래금액: 2,280억 원
- 매수인: 안젤로고든
- 매도인: 하나대체투자자산운용



3성급/ 120 객실

#### 프리마 호텔 청담 (2024년 6월)

- 거래목적: 호텔+오피스
- 거래금액: 4,640억 원
- 매수인: 신세계
- 매도인: 호주건설



5성급/ 434 객실

#### 콘래드 호텔 여의도 (2024년 8월)

- 거래목적: 호텔
- 거래금액: 4,000억 원
- 매수인: ARA 자산운용
- 매도인: 브룩필드 자산운용

# 2025 Capital Markets Outlook



## 오피스

- 2022년 하반기부터 고금리로 인해 침체되었던 오피스 거래 시장은 2024년을 기점으로 안정적인 4%대 캡레이트를 보이며 회복세에 접어들었다.
- 2025년에는 SI, 자산 유동화 거래, 밸류 애드를 위한 투자 등 A급 이상의 오피스와 중규모 이상의 본사 건물 거래가 계속해서 이어질 것으로 예상된다.



## 물류센터

- 거래 시장에서 물류센터의 자산별 가격 격차는 위치와 타입에 따라 더욱 확대될 전망이다.
- 외국 투자자의 관심이 높은 우량 물류센터의 거래는 지속적인 회복이 예상된다.
- 반면, 공실률이 높거나 저조한 성과를 보이는 자산(저온 물류센터 포함)은 과잉 공급 문제에 직면해 있어, 단기적으로 정상적인 거래 활동에 제약을 받을 것으로 판단된다.



## 리테일/호텔

- 리테일과 호텔은 시장의 영향을 받아 매출이 저조한 시기에는 타 용도로의 전환 목적 거래가 증가하는 것으로 나타났다.
- 최근 실적이 저조한 쇼핑몰과 백화점을 중심으로 거래가 이루어지고 있는 시설은 타 용도로의 전환을 목적으로 거래가 완료되었거나 진행 중에 있다.
- 코로나 시기에 오피스 전환 목적의 거래가 다수였던 호텔은 관광객 수가 회복됨에 따라 향후 3-4성급 위주의 거래가 활발할 것으로 예상된다.



# 02

OFFICE

# 공급

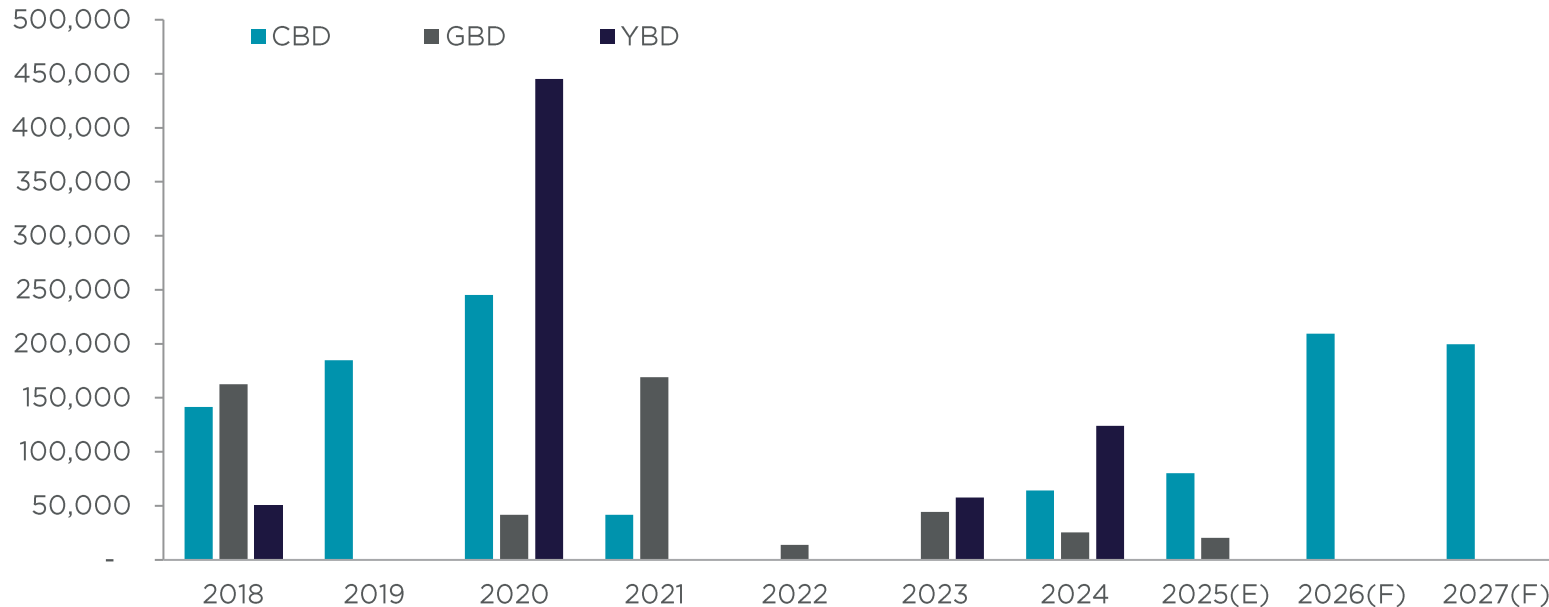
## 주요 업무 권역

### CBD 재개발로 2026년부터 오피스 공급 증가 예상

주요 업무 권역 내 신규 공급은 지속적으로 증가하는 사무직 종사자의 오피스 수요를 충족하기에 부족한 상황이다. 2025년까지 제한적인 신규 공급은 2026년부터 본격화될 CBD 내 대규모 재개발 프로젝트로 인해 활발한 공급 확대가 기대된다.

#### NEW SUPPLY BY SUBMARKET

(Unit: SQM)



#### NEW SUPPLY LIST (2023-2024)

구분	빌딩명	준공연도	연면적 (sqm)
YBD	앵커원	2023	57,717
YBD	TP타워	2024	123,905
CBD	메리츠	2024	30,209
CBD	충무로 15	2024	19,940
GBD	스케일타워	2023	44,451
GBD	센터포인트 강남	2024	25,423

Source: Cushman & Wakefield Research

# 수요

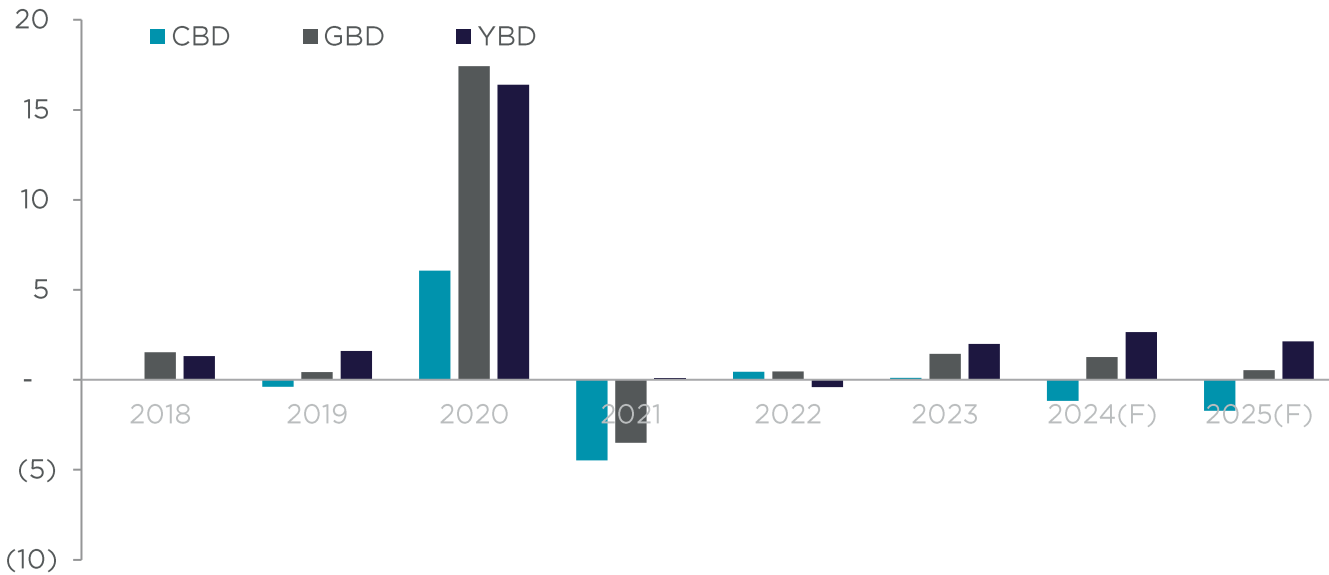
## 사무직 종사자 수 증가율

### 사무직 종사자 수 증가로 임차 수요 확대 예상

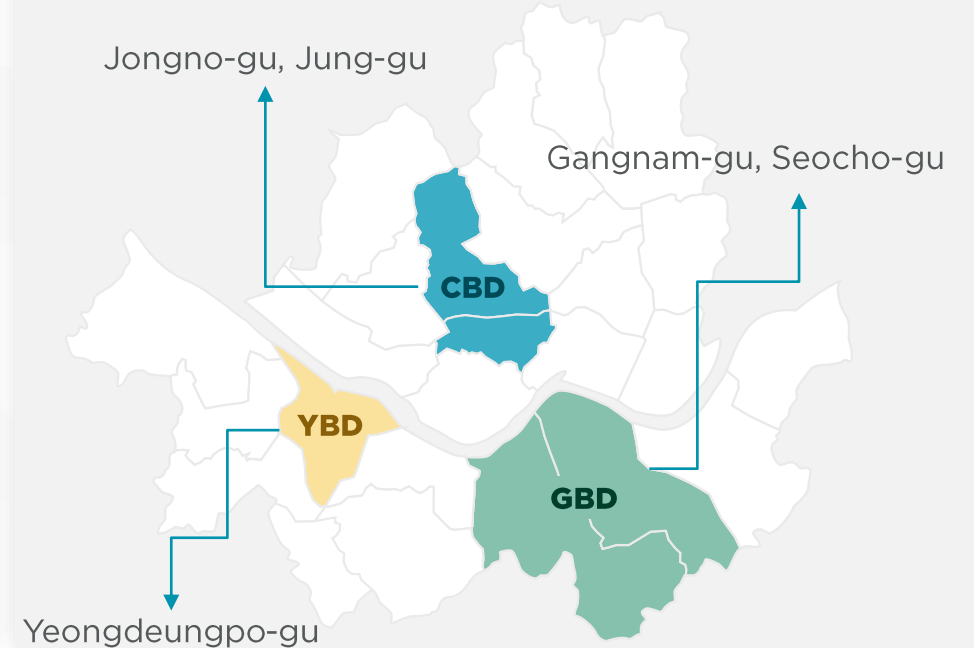
지역별 종사자 수 증가 및 감소 여부는 오피스 사용 인구의 증감을 파악하는 주요한 지표로 활용할 수 있는데 추세 분석에 따르면 2025년에는 GBD와 YBD 내 종사자 수가 증가할 것으로 예상되면서 주요 권역 내 임차 수요가 확대될 것이다.

NUMBER OF EMPLOYEES BY SUBMARKET

(Unit: %)



DEFINITION OF REGION FOR EMPLOYEES



Source: Cushman & Wakefield Research

# 임대료 및 공실률

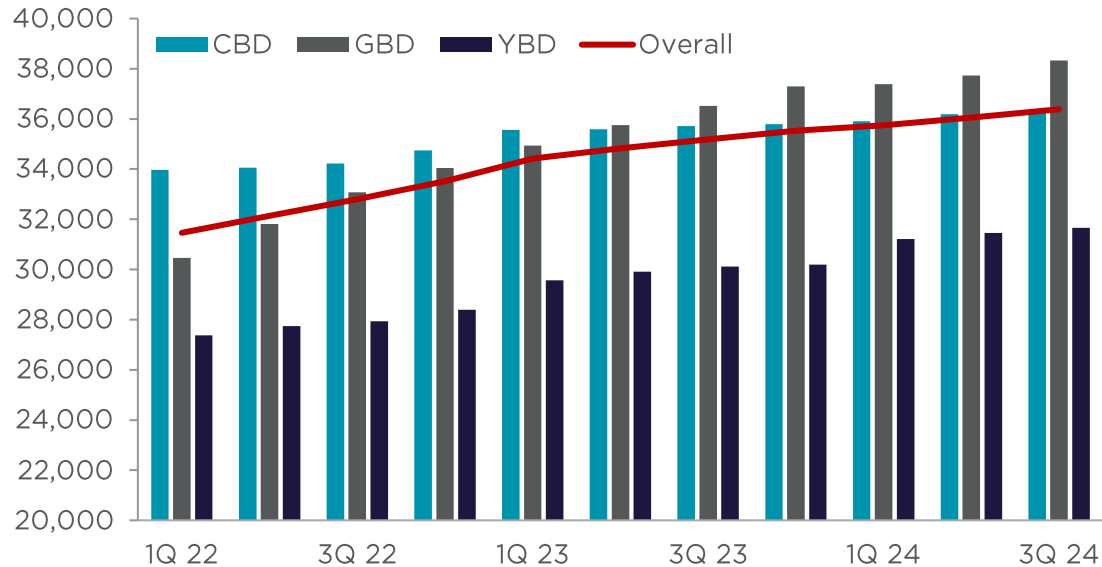
주요 업무 권역

## 최저 공실률 및 최고 임대료 기록

한동안 대규모의 신축 공급이 부족했던 서울 3대 오피스 권역 내 2024년 3분기 공실률은 3% 대로 낮은 수준을 유지하고 있다. 신규 공급 부족은 임대료 상승으로 이어져 2024년 3분기 오피스 임대료는 2023년 동기 대비 3.4% 상승한 평당 약 12만 원 수준으로 조사되었다.

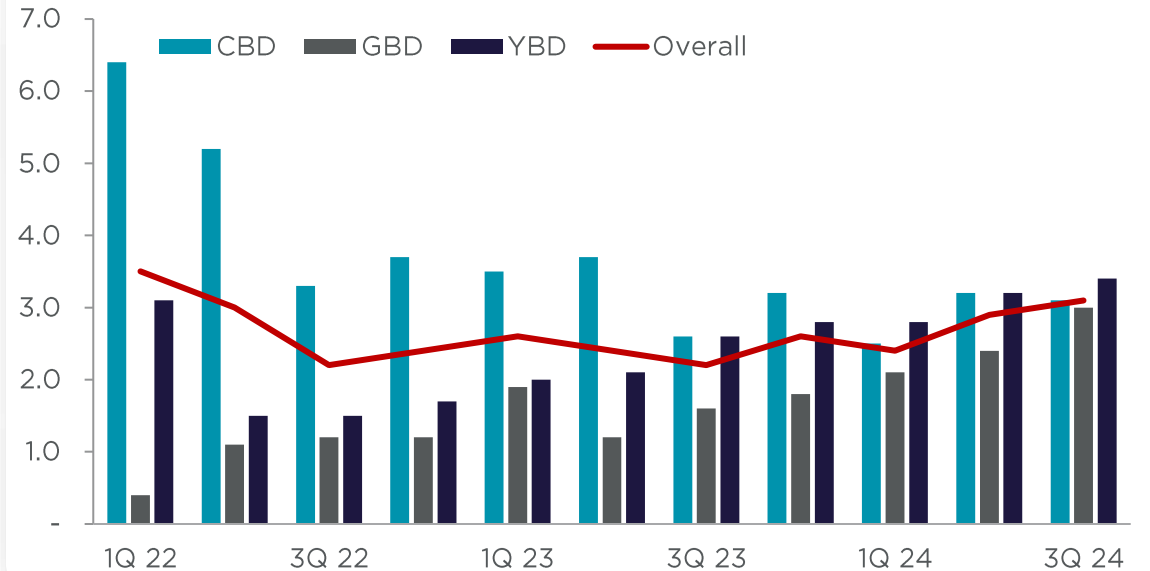
OFFICE RENT BY SUBMARKET

(Unit: KRW/sqm)



OFFICE VACANCY RATE BY SUBMARKET

(Unit: %)



Source: Cushman & Wakefield Research

# 2025 Office Outlook



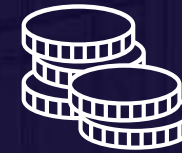
## 공급

- 2025년에는 주요 업무 권역 내 신규 오피스 공급이 부족하여 프라임 오피스 공간에 대한 수요를 충족시키는데 한계가 있을 것으로 예상된다.
- 2024년 마곡에 대규모의 오피스가 준공하면서 새로운 업무 권역으로 부상하고 있다. 이로 인해 주요 업무 권역 대비 상대적으로 낮은 임대료와 신축 건물에서의 개선된 업무 환경을 선호하는 대기업들이 마곡으로의 이전을 검토할 가능성이 높아지고 있다.



## 수요

- 사무직 종사자의 증가로 오피스 수요는 계속해서 유지될 것으로 예상된다. 다만 경기 침체와 경영 환경 악화로 감평 혹은 이전을 고려하는 기업이 관찰되고 있어 일부 권역은 공실이 소폭 증가할 가능성이 있다.
- 특히, GBD는 IT, 스타트업이 선호하는 지역으로 관련 업종 인재와 투자 자본이 집중되어 있는 곳이다. 뿐만 아니라 금융, 소매, 서비스, 제조업 등 다양한 산업이 골고루 분포하고 있어 한동안 GBD 권역에 대한 선호 현상이 이어질 것으로 판단된다.



## 임대료

- 임대료는 물가상승과 제한된 공급으로 인해 2025년까지 지속적으로 상승할 전망이다. 특히 GBD의 임대료가 지속적으로 높은 수준을 유지할 것으로 예상된다.
- 다만, 임대료 급등으로 주요 업무 권역에 위치한 대기업들이 이전을 검토하기 시작하면서, 임대료 상승률이 다소 완화될 가능성이 있다.





# 03

## LOGISTICS

# 공급

## 수도권

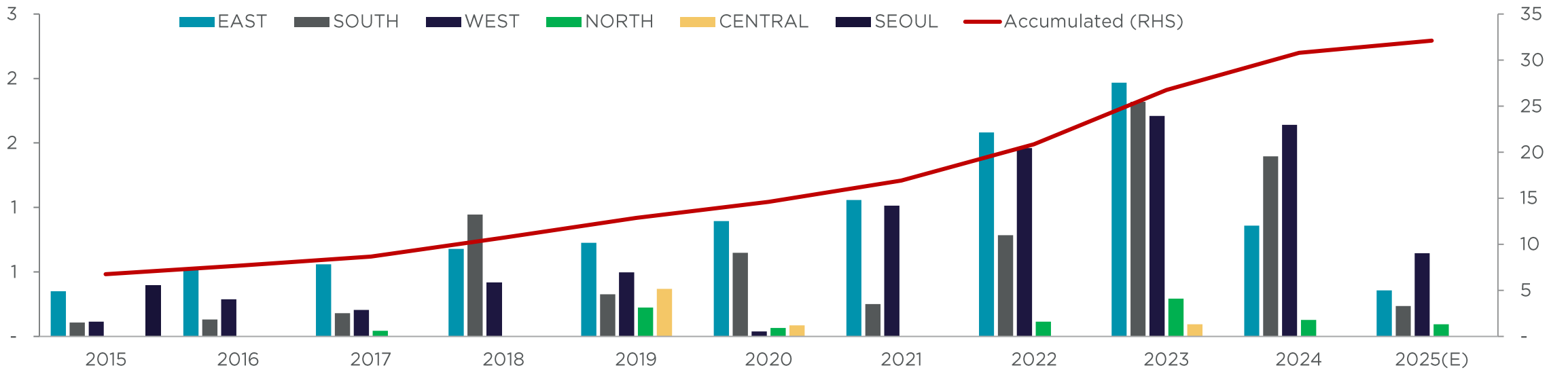
### 물류센터 과다 공급

코로나 시기 전자상거래의 급격한 성장과 택배 물량 급증은 2022년과 2023년까지 물류센터의 공급 과잉을 야기했다. 이로 인해 공실률이 급등하여, 물류센터의 허가 및 착공 지연에도 영향을 미쳤다.

#### NEW SUPPLY BY SUBMARKET

(Unit: M SQM)

(Accumulated Unit: M SQM)



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport; Cushman & Wakefield Research

# 공급 및 수요 예측

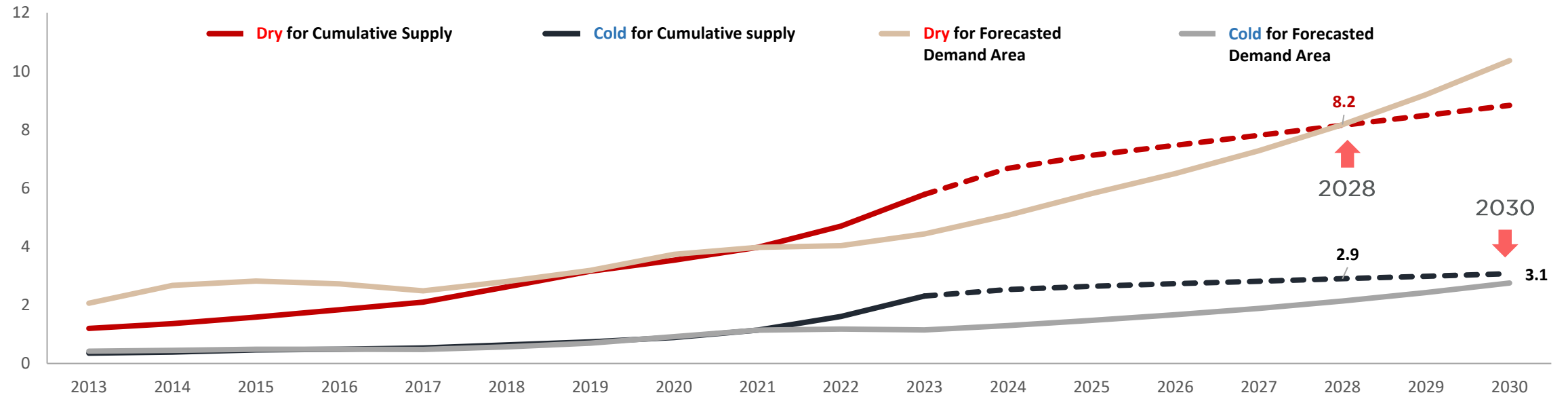
수도권

## 물류센터의 수요 및 공급 균형 예측

물류센터의 과다 공급으로 인한 상온 물류센터의 수요 및 공급 균형은 2028년으로 예상되며, 저온 물류센터는 2030년에 수요와 공급 균형이 가능해질 것으로 판단된다. 대형 화주 등의 적극적인 참여로 해당 시기가 앞당겨질 가능성이 존재하지만 저온 물류센터의 과잉 공급 해소에는 상당한 시간이 소요될 것이다.

### SUPPLY & DEMAND FORECAST BY TYPE

(Unit: 3.3Mm SQM)



Source: Cushman & Wakefield Research; Logistics Consulting

# 임대료 및 공실률

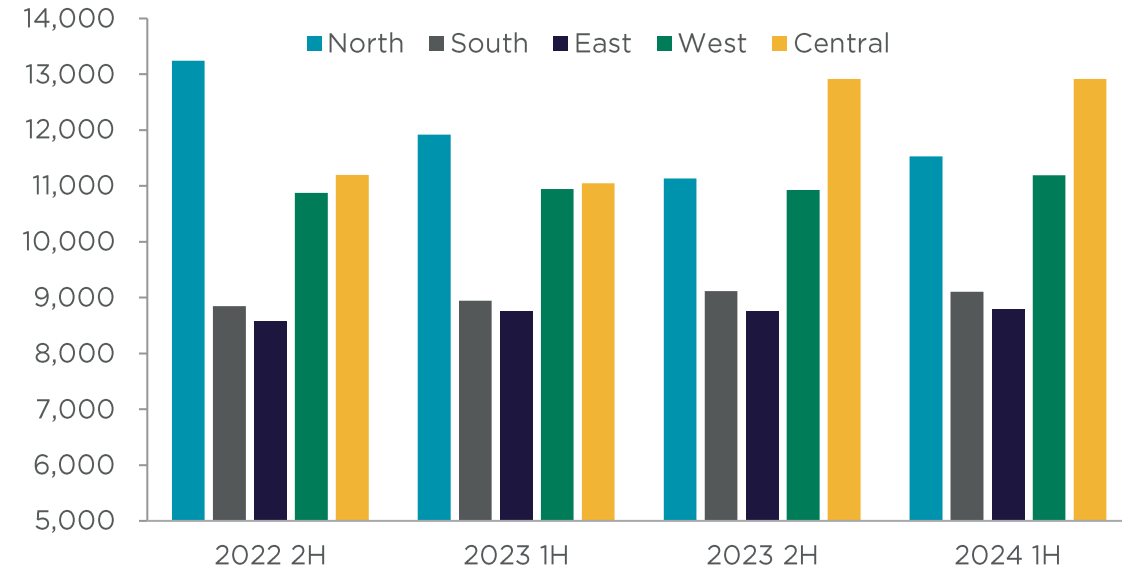
## 수도권

### 임대료 정체 및 하락 관측

중부권 외 지역에서는 임대료가 하락하거나 정체되고 있으며, 렌트 프리나 인테리어 비용(TI)을 고려한 실질 임대료는 더욱 낮아질 가능성이 존재한다.

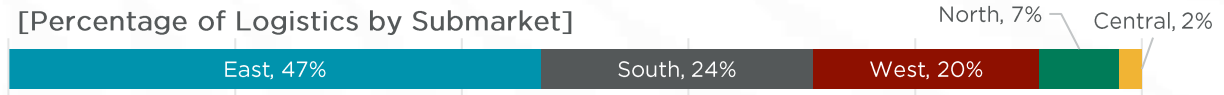
#### RENT BY LOCATION (DRY CENTER)

(Unit: KRW/sqm)



Source: Cushman & Wakefield Research

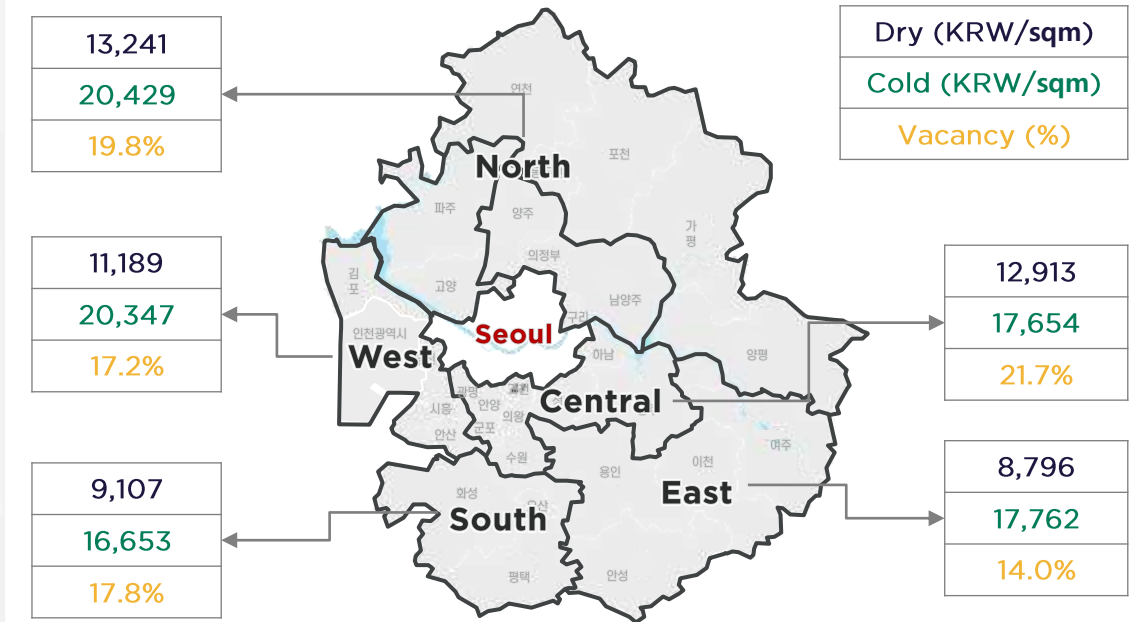
[Percentage of Logistics by Submarket]



### 평균 공실률 18% 수준 유지

서울과의 접근성이 우수한 동부권 및 남부권의 물류센터는 상대적으로 낮은 공실률을 보이며, 물류센터 입지의 중요성이 부각되고 있다.

#### RENT AND VACANCY BY SUBMARKET (2024)



# 2025 Logistics Outlook



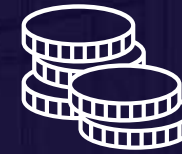
## 공급

- 물류센터는 2021년부터 지속된 공급 과잉 문제가 해소될 때까지 임차인 우위의 시장이 계속될 것으로 전망된다.
- 물류센터는 상온센터를 중심으로 2028년 이후 수요와 공급의 균형이 가능해질 것이다.
- 특히, 저온 물류센터의 공급 과잉과 공사 지연이 지속될 가능성이 높으며, 일부 저온 시설은 상온 물류센터로 전환될 가능성이 있다.



## 수요

- 전자상거래의 성장과 택배 물량 증가로 인해 물류 수요는 지속적으로 증가하겠지만, 수요 증가율은 다소 완화될 것으로 보인다.
- 상온 물류센터 수요가 풍부한 지역을 중심으로 화주 확보가 가능한 지역에서는 저온 물류센터를 상온 물류센터로 전환하는 움직임이 더욱 활발해질 것으로 예상된다.



## 임대료 및 공실률

- 물류센터는 당분간 임차인 우위 시장이 지속됨에 따라 2025년 임대료는 현재 수준을 유지할 것으로 예상된다.
- 일부 지역에서는 수요 증가와 저온 물류센터의 상온 물류센터 전환으로 인해 공실률이 10% 초반대로 감소할 가능성도 있다.



# 04

**RETAIL**

# 공급

## 2024년 신규 공급

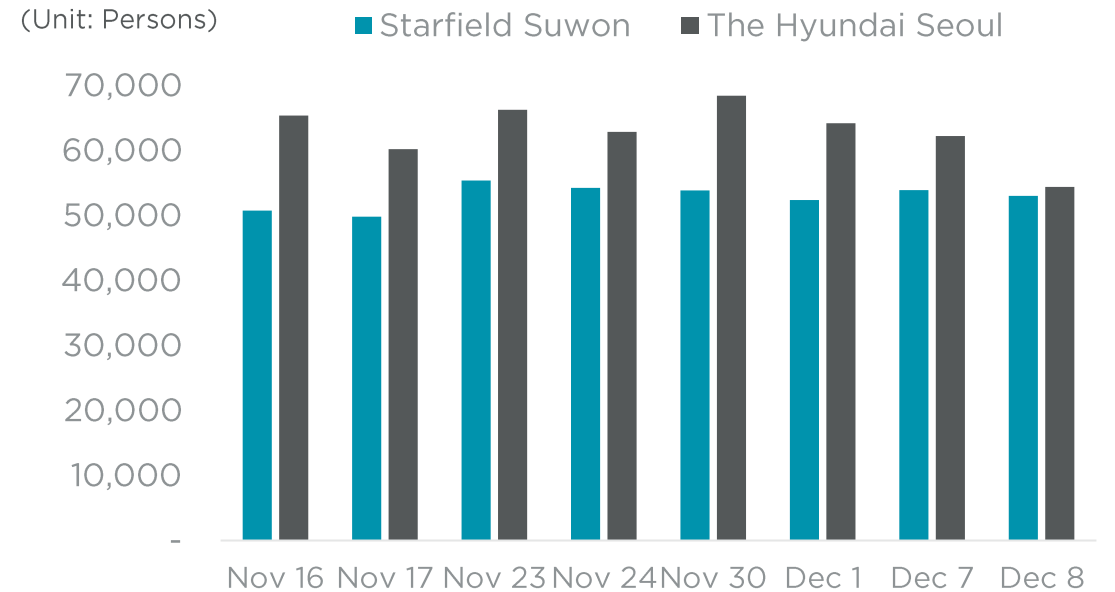
### 2024년의 새로운 리테일 아이콘으로 부상한 수원 스타필드

2024년 수원 스타필드가 오픈하여 소비력을 갖춘 타깃 고객의 니즈를 만족시키고, 시설 활성화에 기여하였다. 더현대 서울, 대전 신세계, 수원 스타필드, 성수 등과 같이 특색과 테마가 있는 쇼핑몰이나 백화점, 가두상권이 소비자의 관심을 받아 방문객 증가와 매출 상승으로 이어지고 있다.

#### STARFIELD SUWON (GRAND OPEN ON JANUARY 26, 2024)



#### FOOT TRAFFIC OF TRENDY RETAIL (WEEKENDS)



Source: Cushman & Wakefield Research; PUZZLE

# 수요

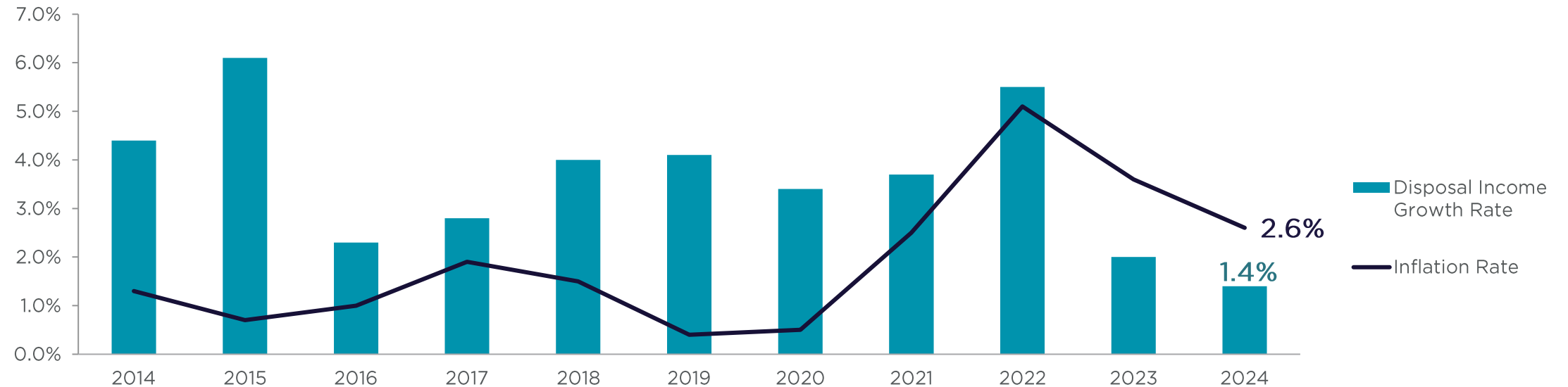
## 가처분소득 및 물가상승률

### 물가상승률이 가처분소득 증가율을 상회

2023년부터 물가상승률이 가처분소득 증가율을 넘어서면서 물가 상승 압박의 체감 속도와 국민의 경제적 부담이 더욱 가중된 것으로 나타났다. 특히, 먹거리 물가가 급등하면서 국민이 체감하는 생활비 부담이 커졌는데, 이렇듯 가처분소득보다 물가가 빠르게 오르는 상황에서는 실질 구매력이 감소해 소비 위축이 심화될 수 있다.

#### DISPOSAL INCOME GROWTH AND INFLATION RATES

(Unit: %)



Source: Statistics Korea

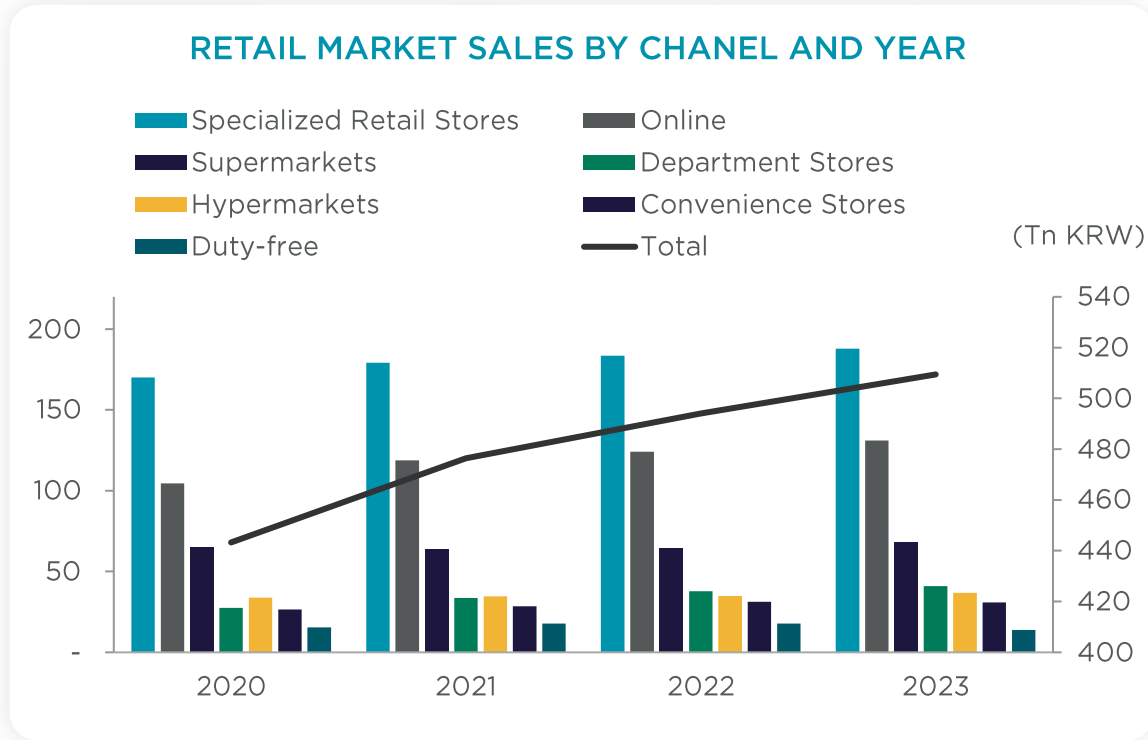


# 수요

## 유통 채널별 매출 규모

### 리테일 매출 규모

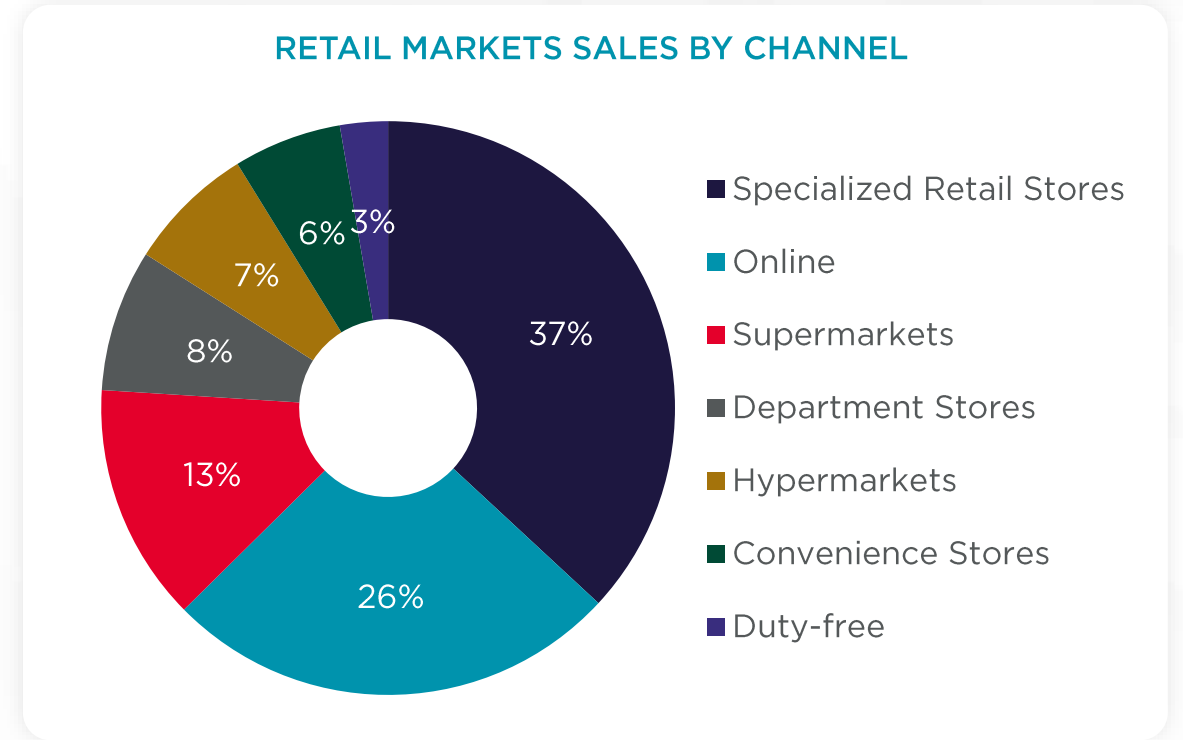
국내 리테일 시장은 2023년 509조 원으로 연간 3.1% 성장하며 안정적인 상승세를 이어갔다. 특히 백화점은 2023년 8.4%의 성장률을 기록하며 명품과 프리미엄 제품에 대한 수요가 견조함을 시사했다.



Source: Statistics Korea; Cushman & Wakefield Research

### 전문소매점과 온라인 시장 지배적

유통 채널별 매출을 살펴 보면, 전문소매점의 판매 비중이 36.9%로 가장 높은 비중을 차지했으며, 온라인 판매가 25.7%로 높은 비중을 차지하고 있다.



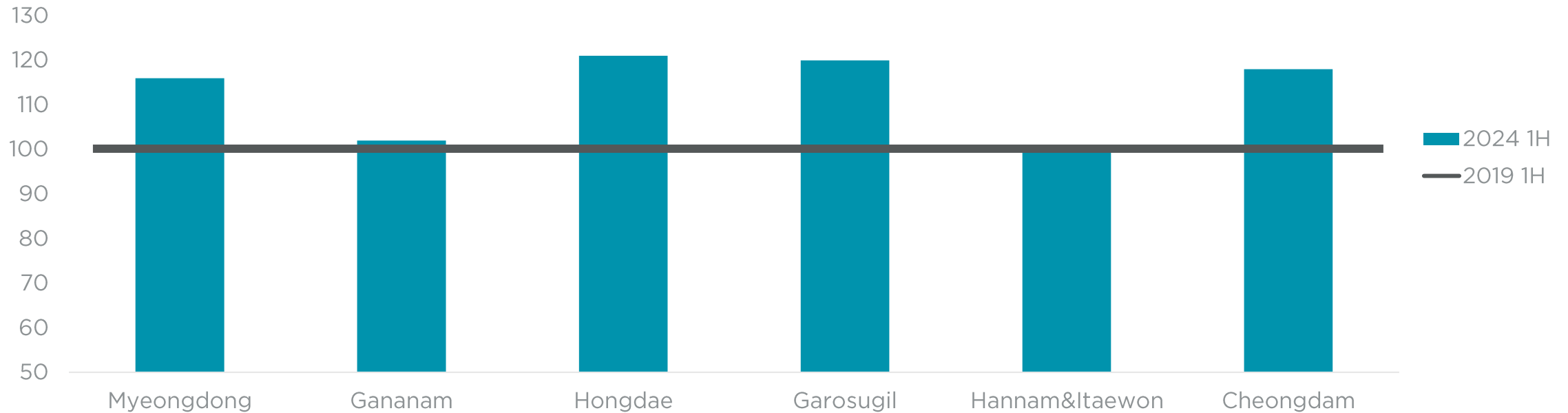
# 매출

## 서울 6대 가두상권

### 코로나 이전 수준으로 매출 회복한 서울의 6대 가두상권

서울 6대 가두상권의 신용카드 매출 데이터를 분석한 결과, 2024년 상반기 기준 전 권역의 매출이 코로나19 발생 이전인 2019년 상반기와 같거나 상회하는 것으로 나타났다. 각 상권별로 업종의 회복 여부는 차이를 보였지만, 메디컬 업종은 전 권역에 걸쳐 매출이 증가한 것으로 조사되었다.

#### SALES INDEX BY HIGH STREET



Source: Credit Card Providers; Cushman & Wakefield Research

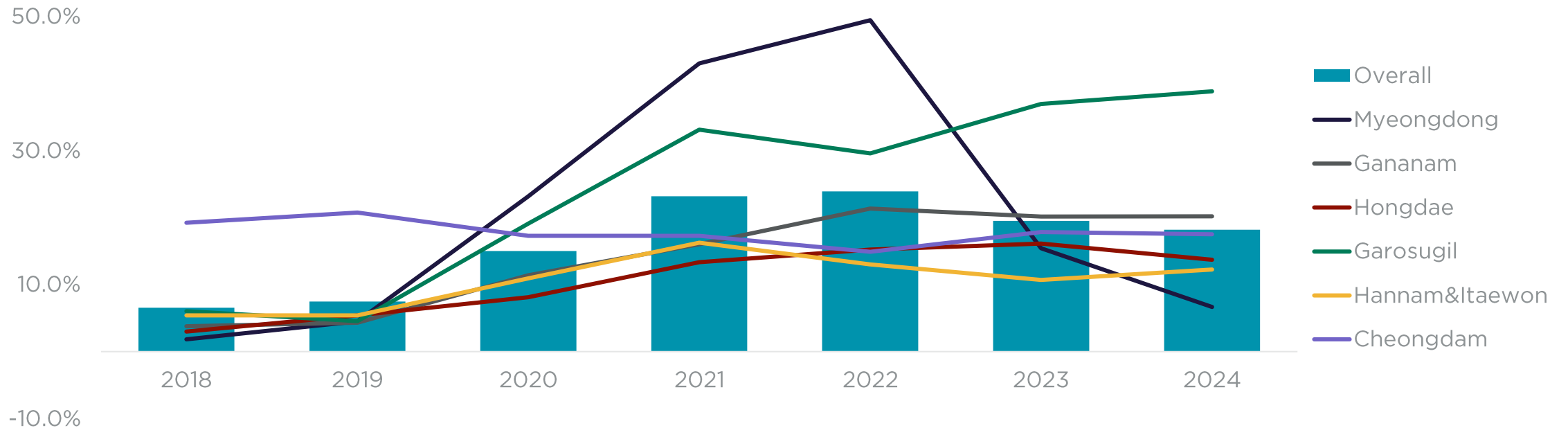
# 공실률

## 서울 6대 가두상권

### 서울의 가두상권 공실률 회복

2024년 2분기 서울의 주요 가두상권 공실률은 18.3%를 기록했다. 명동 상권은 외국인 관광객의 증가와 함께 눈에 띄게 공실률이 회복하는 모습을 보였으며, 강남과 가로수길을 제외하면 서울의 가두상권은 대부분 공실률이 회복하는 추세를 보이는 것으로 나타났다.

#### VACANCY RATES BY HIGH STREET



Source: Cushman & Wakefield Research

# 2025 Retail Outlook



## 공급

- 단순 상품 구매에서 벗어나 고객 눈높이와 니즈에 맞춰 다양한 콘텐츠와 새로운 팝업스토어로 경험, 체험의 공간을 제공하며 변화를 추구하는 쇼핑몰이나 가두상권에 대한 고객의 관심이 이어지고 있다.
- 고객의 니즈를 충족하는 소매점이나 가두상권은 지속적인 인기를 얻고, 그렇지 않은 상권이나 시설은 소비자의 이탈이 예상된다.
- 온라인 쇼핑 비중이 확대되면서 기존에 공급된 쇼핑몰 중 일부는 수요 부진이 나타났다. 여기에 최근 개발 비용까지 증가하면서 디벨로퍼들은 신규 쇼핑몰 개발에 신중한 태도를 보이며, 공급 또한 제한적으로 이루어질 것으로 예상된다.



## 수요

- 쇼핑몰, 백화점, 서울의 주요 가두상권 역시 대부분 매출 회복세를 보이고 있지만 물가상승률이 가처분소득 증가율을 상회하면서 소비 위축은 심화되고 있다.
- 고급 소비, 젊은 연령대, 외국인과 같이 타깃 고객층이 확실한 시설이나 상권은 매출이 지속적으로 증가하는 반면, 동네상권은 점점 위축되어 주요 상권과의 매출 격차가 심해질 수도 있다.



## 공실률

- 리테일은 소비자의 소비력에 큰 영향을 받으며, 시기별로 상권이 확장되거나 축소되면서 빠른 속도로 공실률에 영향을 미치는 것으로 나타났다.
- 최근 성수상권이 금부상하면서 팝업의 성지로 부상하고 있으며, 청담상권과 인접한 도산공원 상권이 새롭게 등장하여 청담상권 확장 및 소폭의 공실률 상승에 영향을 미쳤다.
- 소비자의 니즈를 만족시키는 고급상권이나 가두상권이 지속적으로 소비자의 관심과 주목을 받으며 빠르게 공실이 해소될 것이다.



# 05

**HOTEL**

# 공급

## 서울시 객실 수

### 엔데믹 이후 서울시 객실 수 부족 심화

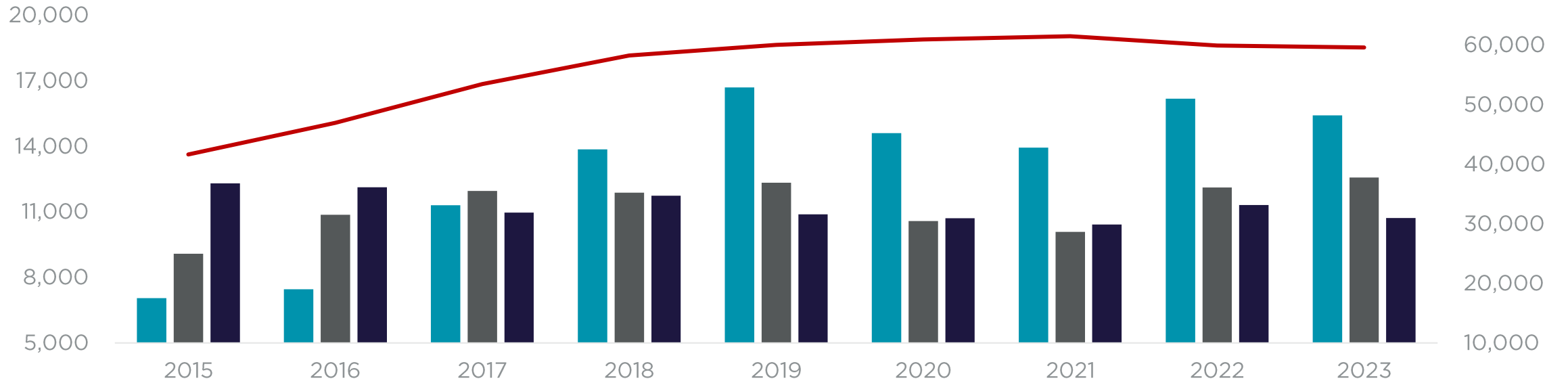
2020년과 2021년에는 전 세계를 휩쓸고 지나간 코로나로 인해 관광객의 이동이 어려워져 3-4성급 호텔이 18% 가량 감소하였다. 코로나 백신 접종이 보편화 되면서 2022년부터 3-4성급 호텔의 객실 수가 증가하였으나, 2023년까지 코로나 이전 수준으로 회복하지 못해 엔데믹 이후 객실 수 부족 현상이 나타나고 있다.

#### HOTEL STOCK AND SUPPLY IN SEOUL

(Unit: Rooms)

3-Star 4-Star 5-Star total

(Unit: Total Rooms)



Source: Cushman & Wakefield Research; Hospitality Consulting; Korea Hotel Association

# 수요

## 서울시 관광객 연간 숙박일 수

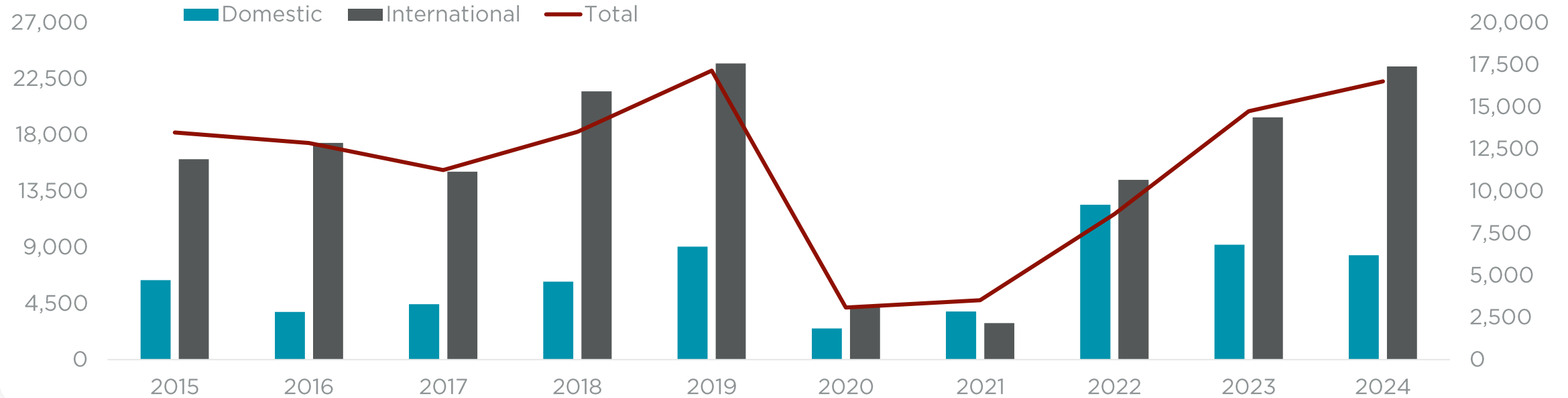
### 서울 관광객 숙박 수요는 공급 객실 수 초과

국내외 관광객의 연간 숙박일 수는 2024년 기준 2019년과 비슷한 16.5백만 일로 분석되었다. 이 수치는 객실 수와 객실점유율 등을 고려했을 때 수요가 공급을 넘어서고 있다는 의미로 현재 서울시의 관광객 대비 객실 수가 부족함을 시사하고 있다.

#### TOTAL GUEST NIGHTS

(Unit: K Nights)

(Unit: K Total Nights)



Source: Cushman & Wakefield Research; Hospitality Consulting; Korea Hotel Association

# 매출 지표

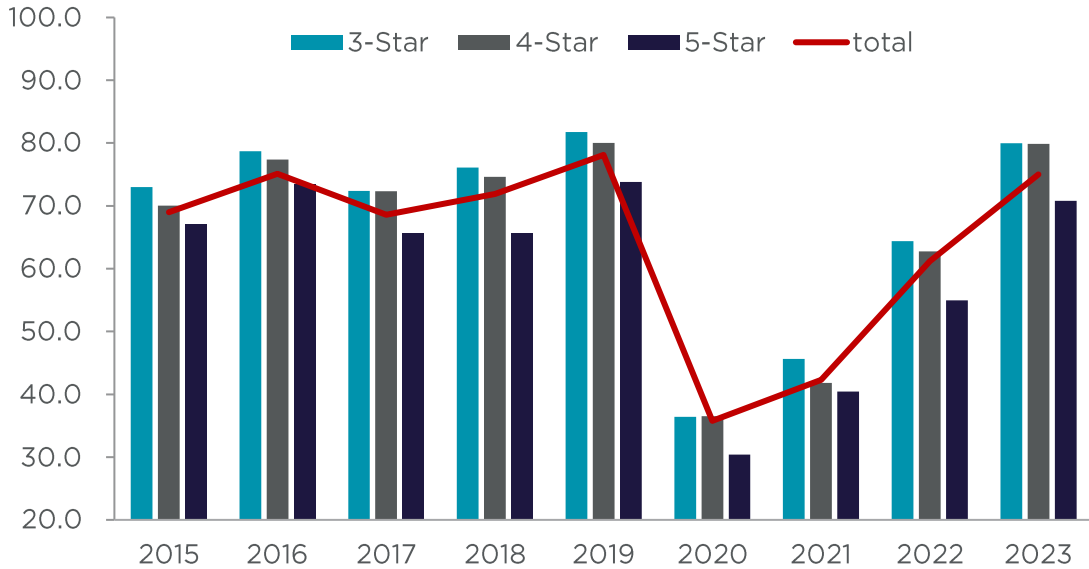
## 서울시 객실점유율 및 단가

### 객실 수 부족으로 인한 점유율 최고조

2023년 기준 3-4성급 호텔의 객실점유율은 80%에 달했다. 서울의 호텔 객실점유율은 엔데믹 이후 전반적인 회복세를 보이는 가운데 공급 부족이 심화되어 코로나 이전 수준을 뛰어넘은 것으로 나타났다.

#### OCCUPANCY RATES (OCC)

(Unit: %)

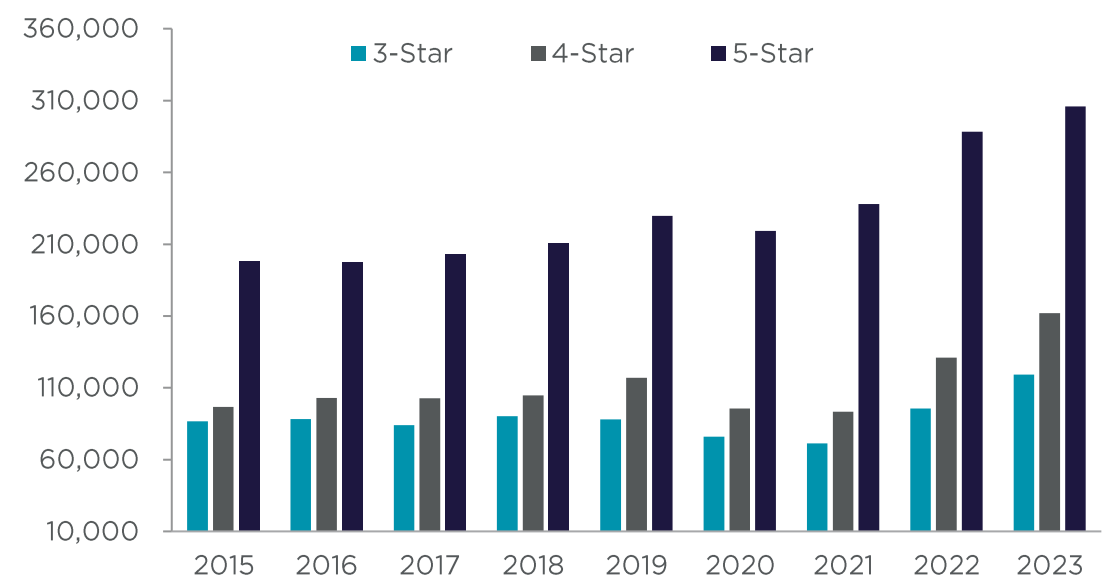


### 점유율 상승과 객실 수 부족으로 인한 객실 단가 급등

2023년 3-4성급 호텔의 평균 객실단가는 전년 대비 25% 정도 상승한 것으로 나타났다. 서울의 숙박 수요는 증가하는 반면 제한된 객실 공급으로 인해 호텔 운영업체의 가격 인상이 이어진 것이다.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR)

(Unit: KRW)



Source: Cushman & Wakefield Research; Hospitality Consulting; Korea Hotel Association



# 2025 Hospitality Outlook



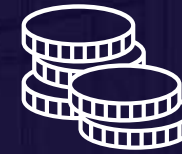
## 공급

- 서울의 호텔 시장은 코로나 시기 관광객이 급감하면서 공급이 제한되었고, 용도 전환 등의 목적으로 거래되는 경우가 많아 전체 객실 수 감소로 이어졌다.
- 관광객은 코로나 이전 수준으로 회복하고 있지만 현재 재고 및 신규 공급이 부족한 상황에서 향후 2-3년간 공급 부족 현상이 이어질 예정이다.
- 5성급에 비해 투자비나 운영비가 저렴하고, 용도 전환이 수월한 3-4성급 호텔의 수가 수요에 대응하기 위한 목적으로 소폭 증가할 수 있다.



## 수요

- 코로나 종식 선언 이후 관광객 수가 빠르게 코로나 이전 수준으로 회복하고 있다.
- 관광객이 증가하면서 호텔 이용객 수요가 급증하였으나 연간 숙박 총량은 공급과 수요의 불균형이 지속되고 있다.
- 따라서 수요에 대응하기 위한 호텔의 전반적인 객실 수 부족은 2025년에도 계속될 전망이다.



## OCC & ADR

- 서울 5성급 호텔의 점유율이 70%에 육박한 상황에서 호텔 운영업체가 ADR을 상승시키는 등 전반적인 운영 실적이 개선되고 있는 신호가 관측되었다.
- 수요와 공급의 불균형이 2025년까지 이어질 것으로 예상되는 상황에서 ADR의 추가 상승 가능성이 있다.



# 06

**ENDING...**

# 2025년 상업용 부동산 전망

## Executive Summary

### 오피스



- 상업용 부동산 시장에서 오피스는 안정적인 임대료와 수익률로 우량 자산으로 평가받고 있으며, 이러한 추세는 2025년까지 지속될 것으로 전망된다.
- 특히, IT 기업과 스타트업에 적합한 비즈니스 환경이 조성된 GBD 권역에 대한 선호가 이어질 것으로 예상된다.
- 주요 업무 권역 내 임대료 급등에 따라 마곡 등 기타 권역으로 이전을 준비하는 기업들이 관측되고 있어, 이로 인해 임대료 상승률이 점차 둔화될 가능성도 제기되고 있다.

### 물류센터



- 물류센터는 우량 자산에 대한 해외 투자자의 관심이 증가하는 한편, 부실 자산에 대한 NPL(부실채권) 거래가 지속되며 자산 유형 및 지역별 거래 가격 격차가 꾸준히 이어질 것으로 전망된다.
- 2023년까지 과잉 공급이 이어지면서 수요와 공급 균형 회복에는 시간이 걸릴 것으로 보이며, 저온 센터의 상온 전환 사례가 점차 늘어날 가능성도 제기된다.
- 수요와 공급이 균형을 이루기 전까지 임대료는 자산별 차이를 보이며 현재 수준을 유지할 것으로 보인다.

### 호텔



- 관광객 증가로 호텔 수요가 확대되는 가운데, 성수기 기준 객실 수 부족 현상이 지속될 것으로 전망된다.
- 수요 대비 공급이 부족한 상황에서 객실점유율(OCC)과 평균 객실단가(ADR) 상승이 이어지며 운영 성과가 개선되고 있다.
- 이러한 시장 여건을 바탕으로 2025년에는 서울 내 3-4성급 호텔의 소폭 증가와 함께 활발한 거래도 예상된다.

### 리테일



- 리테일은 시설과 상권별 매출 격차가 심화되고 있는 것으로 나타났다.
- 고급 소비층, 젊은 연령대 등을 타깃으로 한 팝업 스토어, 체험형 콘텐츠 등 소비자 요구를 충족하는 전략이 매출 증대로 이어지는 반면, 저조한 매출을 기록하는 자산은 용도 변경을 목적으로 한 거래가 이루어질 가능성이 높다.
- 소득증가율보다 물가상승률이 더 높은 상황이 지속되면서 일반 상가와 지역 상권 내 소비 위축 가능성 또한 배제할 수 없는 상황이다.

# 거시경제적 요인

## 상업용 부동산 영향도



### PRESIDENT

#### 트럼프 영향

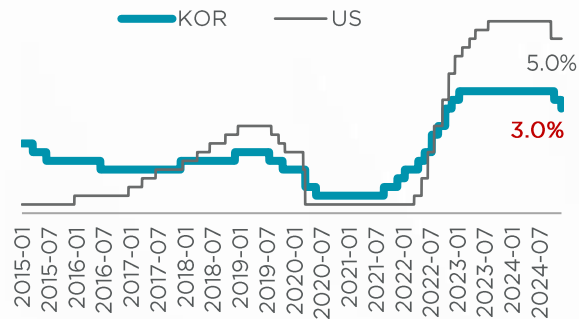
- 2025년 출범 예정인 트럼프 행정부는 자국 산업 보호를 강화하는 정책 기조 아래 보편 관세를 부과하고, 중국과의 무역 갈등을 지속할 것으로 전망된다.
- 특히, 미국이 중국의 반도체 수출을 압박할 경우, 한국 반도체 산업은 이에 따른 반사 이익을 기대할 수 있다.
- 하지만 보편 관세 부과로 가격 상승이 불가한 전기차 등은 수출에서 불리한 입지를 차지하게 될 수도 있다.

+	-
반도체, 조선산업 등	전기차, 가공식품, 재생에너지, AI 등



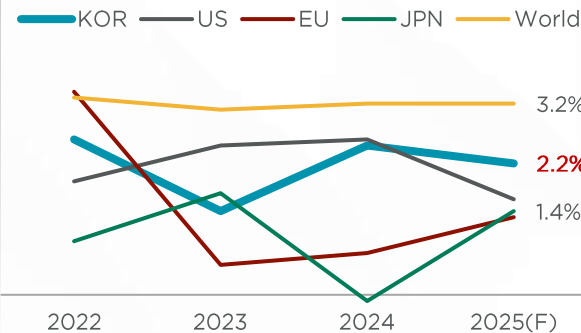
#### 기준금리

- 2024년 부동산 거래 시장은 미국과 한국의 금리 인하 가능성이 선반영되면서 거래가 활발히 이루어진 한 해였다.
- 향후 금리 인하 여부에 따라 2025년 부동산 시장의 흐름이 좌우될 것으로 전망된다.



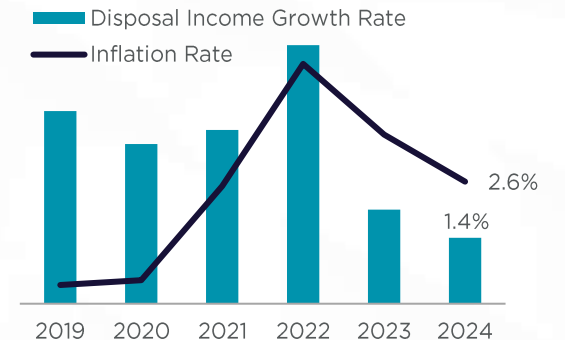
#### 경제성장률

- 2025년 한국의 경제성장률은 2.2%로 2024년과 유사한 수준을 유지할 것으로 전망된다.
- 수출 의존도가 높은 한국의 경제성장률은 품목별로 강세와 약세가 뚜렷하게 나타나며, 비교적 높은 성장률을 기록할 것으로 예상된다.



#### 물가상승률

- 한국의 물가상승률이 2024년부터 점진적으로 안정세를 보이고 있다.
- 하지만 물가상승률이 가처분소득 증가율을 하회하기 전까지는 소비 위축 현상이 지속될 가능성이 높다.



Source: OECD economic outlook; Bank of Korea; Statistics Korea



**김수경 (Suki Kim)**

SENIOR MANAGER / HEAD OF RESEARCH  
SUKI.KIM@CUSHWAKE.COM

**소진 (Jin So)**

MANAGER  
JIN.SO@CUSHWAKE.COM

**권소연 (Chloe Kwon)**

ASSISTANT MANAGER  
CHLOE.KWON@CUSHWAKE.COM

**이유진 (Madison Lee)**

AGENT  
MADISON.LEE@CUSHWAKE.COM



**ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more.

For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

**Better never settles**

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).