

Market Outlook

2026.1Q

2026. 03. | 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.

SELECTIVE RECOVERY DRIVEN BY QUALITY

'26년 국내 상업용 부동산 시장은 거래 정상화와 운영 회복이 어이되는 가운데, 자산·섹터·전략별 차별화가 더욱 심화되는 선별적 회복 국면에 진입할 전망입니다. ① '25년 전체 거래 규모는 34조 원으로 역대 최고치를 경신했으나, 자산 유형별 성과 격차는 더욱 확대되고 있으며, ② 비우량 자산의 공실 부담, 임차 수요 둔화, PF 리스크 등 구조적 리스크가 잔존하는 만큼 어느 때보다 자산 선별과 운용 경쟁력 확보가 중요한 시기로 판단됩니다.

오피스: 대형 프라임 자산 중심의 거래 집중과 자산 간 양극화 심화

'25년 오피스 거래 규모는 26.1조 원으로 역대 최고치를 경신하며 전체 상업용 부동산 거래의 77%를 차지했으며, 거래 건수는 줄고 단위당 거래 면적은 증가해 대형 자산 중심의 선별 매수세가 뚜렷했습니다. 임대시장에서는 신축 자산이 공실을 흡수하는 반면 기존 자산의 공실은 상승했고, 렌트프리 확대로 명목임대료 상승세 둔화 및 실질임대료 하락으로 자산 간 양극화가 심화되고 있습니다. 향후 임대 경쟁력이 검증된 프라임 자산에 대한 선호 집중 및 기존 자산의 운용 차별화 전략이 더욱 중요해질 전망입니다.

물류: 정상 거래로 시장 체질 개선, 대형 우량자산 선호 강화

'25년 물류시장은 상반기 NPL 중심 거래에서 하반기 정상 거래로 전환되며 시장 체질이 개선되는 조짐이 나타났습니다. 글로벌 3PL 성장, 택배 물동량 확대, 물류 고용 증가 등으로 수요 기반은 유지되는 가운데, 초대형 자산의 공실률이 상·저온 모두에서 빠르게 하락하는 등 수요 양극화가 확인되었습니다. 수도권 신규 공급 급감과 인허가·착공 지연으로 향후 대형 신규 공급은 제한적일 전망입니다. 이에 따라 안정화가 가능한 대형 우량 물류센터에 대한 선별적 투자 움직임은 확대되고, 저사양·소형 자산과의 성과 격차가 더욱 벌어질 것으로 예상됩니다.

데이터센터: 성장성 유효하나, 전력 확보 여부가 공급을 선별

국내 데이터센터 시장은 AI·클라우드 확산에 힘입어 성장세가 이어질 것으로 전망되며, 정부의 AI 인프라 육성 기조와 생산적 금융 확대에 따라 전략자산으로서 정책적 지원 가능성이 높아지고 있습니다. 다만, 전력계통영향평가 이후 수도권 신규 개발의 진입장벽이 높아짐에 따라, 입지·전력·임차인 확보 여부에 따른 자산 선별이 투자의 핵심 변수로 작용할 전망입니다.

호텔·주거: 운영 회복과 임대수요 강세 맞물리며 운영·실수요 기반 섹터로 부각

호텔은 '25년 외래관광객 1,582만 명으로 코로나19 이전 수준을 상회하고, 서울 4~5성급 중심으로 Occ. 및 RevPAR 상승세가 이어지며 운영 펀더멘털이 뚜렷하게 개선되었습니다. 주거시장도 누적된 공급 부족 속에서 서울의 매매·전세·월세 가격이 동반 상승하고, 대출 규제 강화 및 고금리 장기화 영향으로 월세 비중이 61%까지 확대되었습니다. 정부 정책 등 통제하기 어려운 이슈들은 남아 있지만, 호텔의 운영 가치 개선, 주거 섹터의 안정적 임대수요를 바탕으로 현금흐름 안정성과 중장기 성장성을 동시에 확보할 수 있는 섹터로서 관심이 이어질 전망입니다.

Contents

01	Global Macro	5
	거시경제	
02	CRE Market & Trends	12
	오피스/물류센터/호텔/리테일	
03	New Economy	33
	데이터센터/임대주택	



01. Global Macro

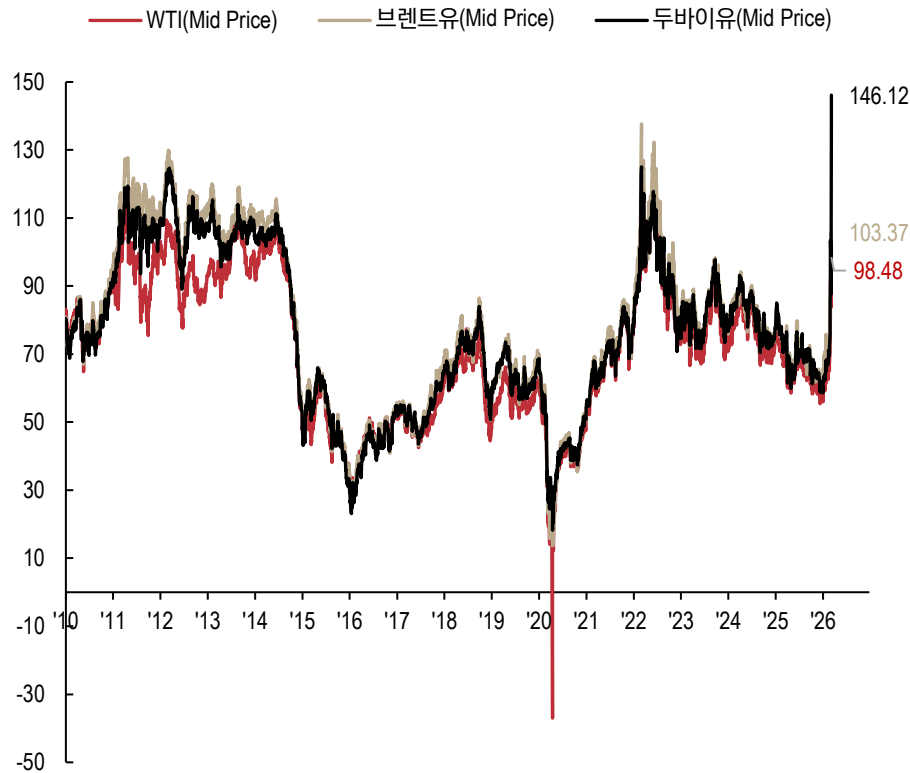
2026 CRE Market Outlook

유가 충격·관세 복합 작용으로 생산자 비용 급등, 물가 안정 흐름에 균열

- 중동 전쟁에 따른 호르무즈 봉쇄로 두바이유 가격 급등, ISM 제조업 투입비용지수가 급반등하며 생산자 비용 압력 재점화
- 2월까지 물가 하락 기대가 우세했으나, 원유 공급 차질 장기화 시 Core PCE 하방 경직과 맞물려 물가 변동성 확대 불가피

3대 원유 가격

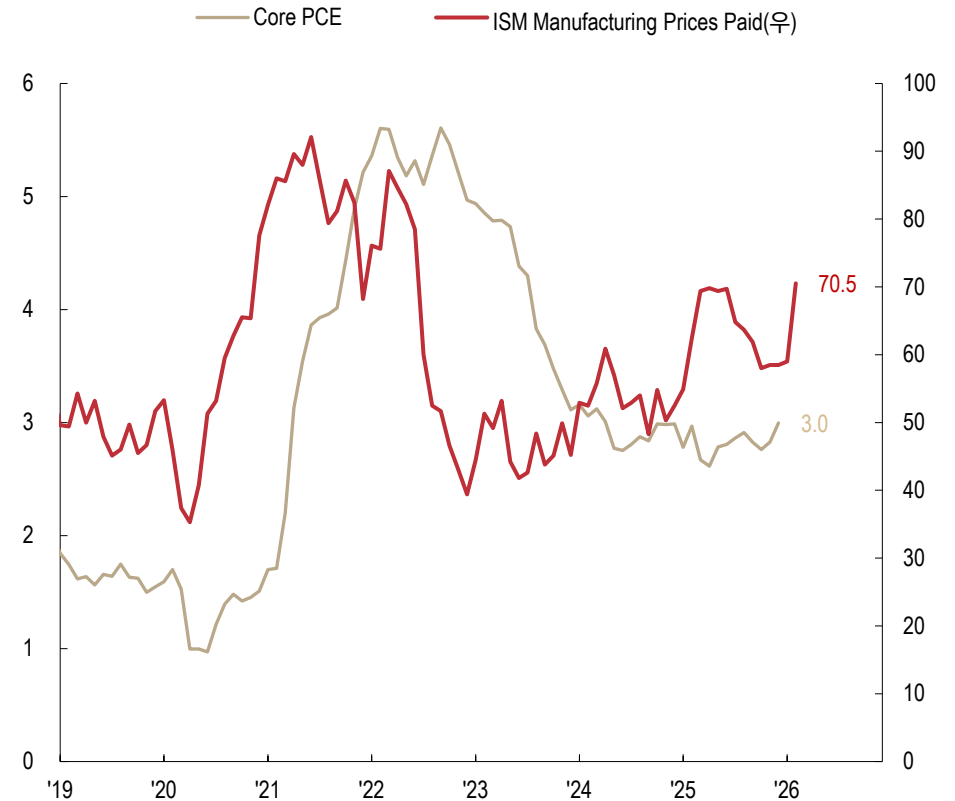
(USD/BBL)



ISM 제조업 투입비용지수와 물가

(%, YoY)

(P)

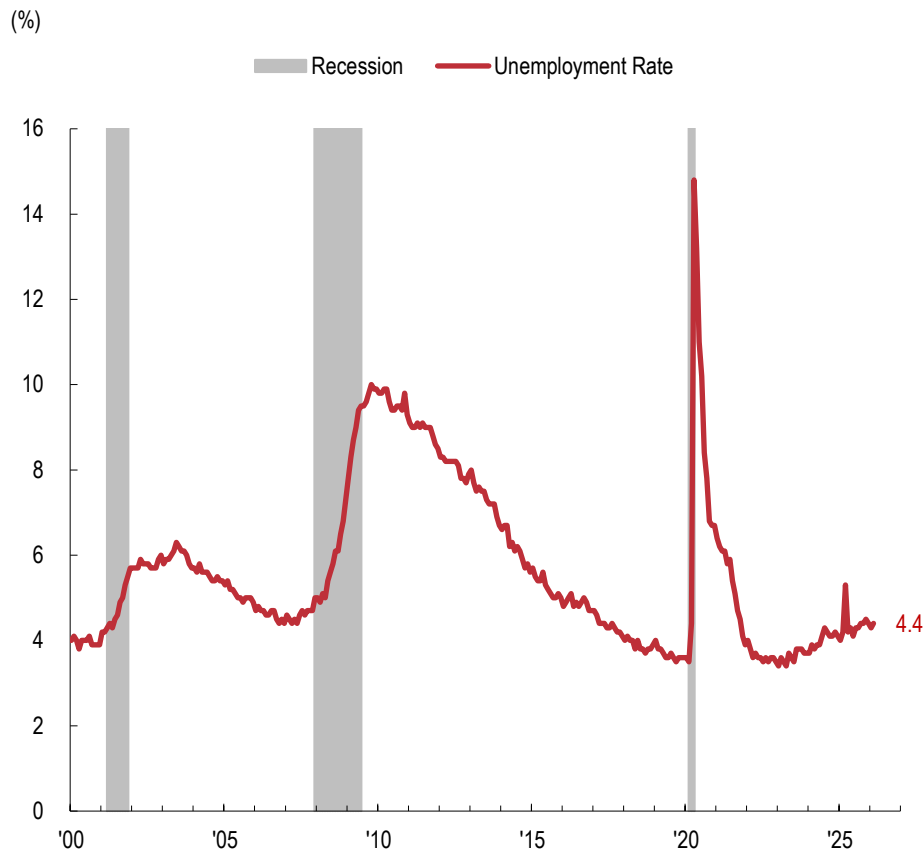


Source: University of Michigan, ISM, LSEG, Koramco R&S

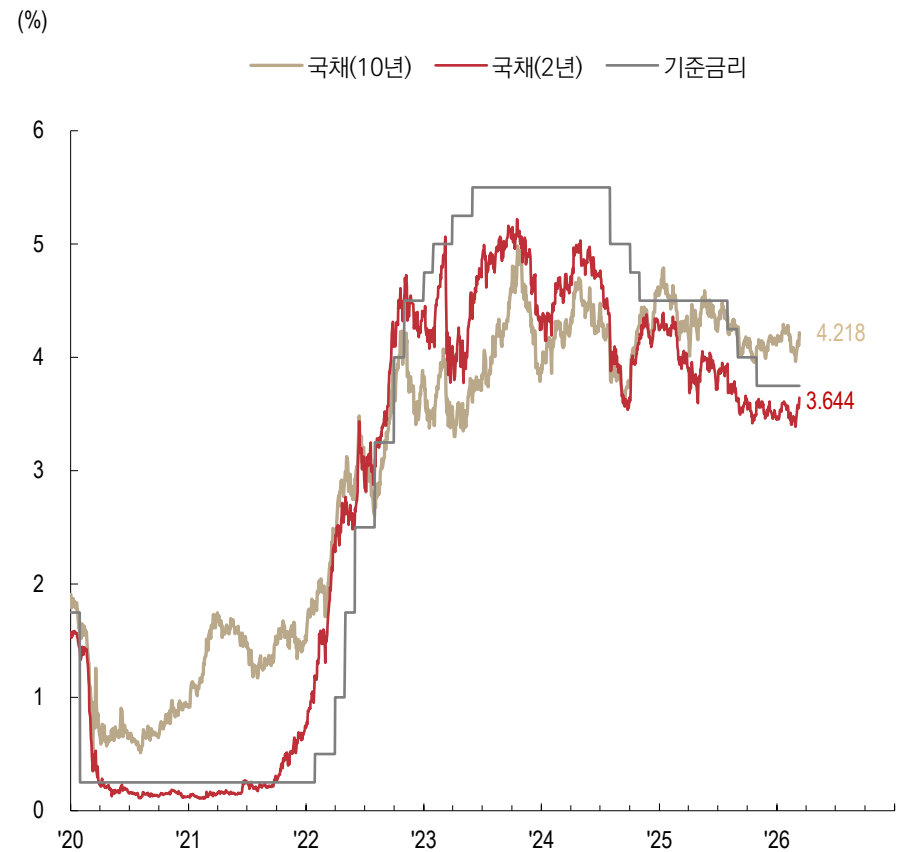
고용 둔화와 물가 상승 리스크 혼재, 향후 연준의 금리 경로 불확실성 확대

- 의료산업 파업과 악천후로 인한 건설 및 레저산업 고용 감소 등 산업 전방위적 고용 부진 관측
- 고용 감소로 금리 인하 압력이 높아졌으나, 유가 상승에 따른 물가 상방 리스크로 금리 완화는 신중히 진행될 전망

미국 실업률



미국 국채 금리

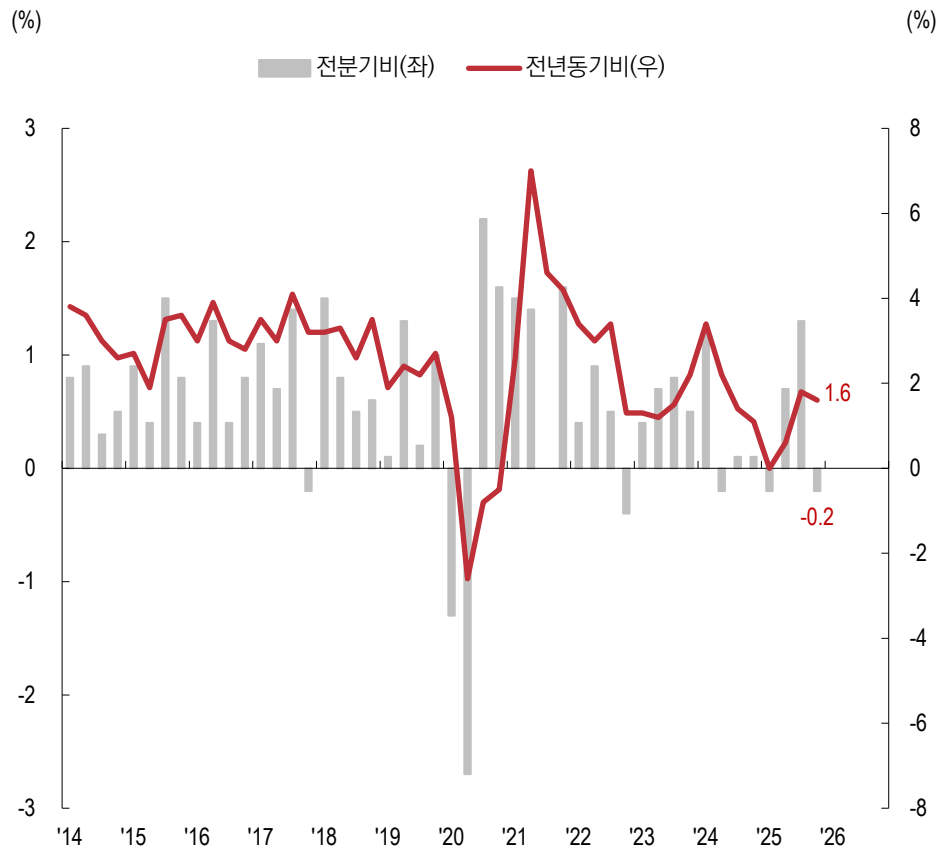


Source: FRED, NBER, Koramco R&S

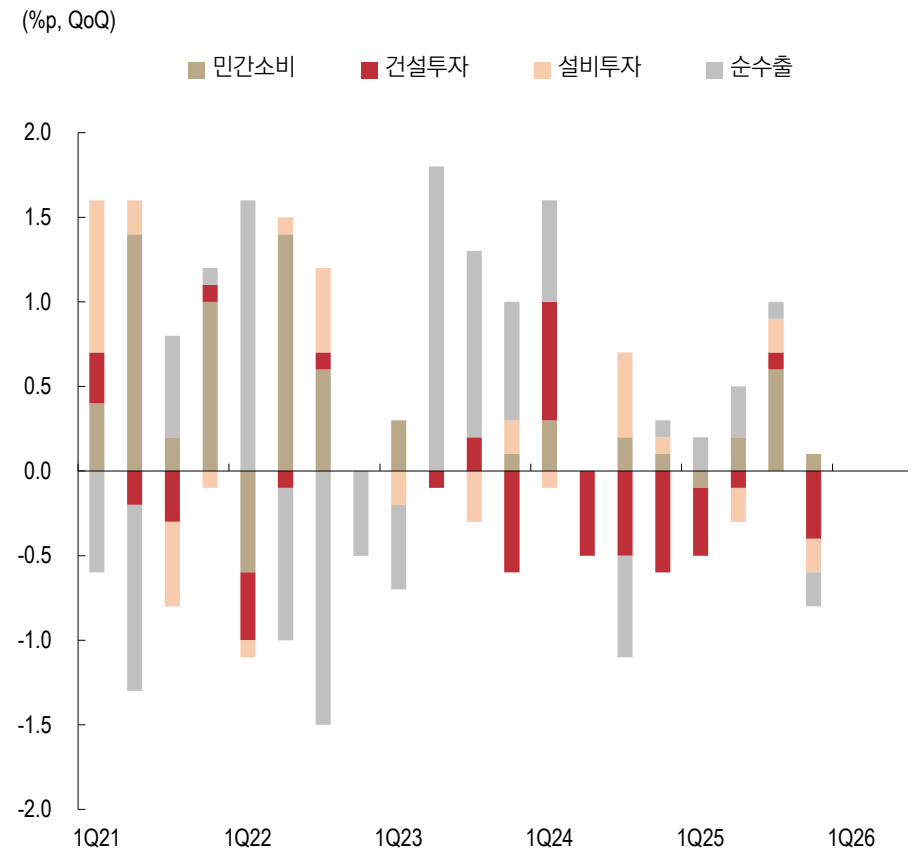
'25년 4분기 한국 GDP 역성장, 기저효과에 더해 소비·투자·수출 전 항목 동반 부진

- '25년 3분기 가파른 성장세 개선에 따른 기저 효과 영향으로, 4분기 한국 GDP 성장률 전 분기 대비 -0.2%p로 역성장
- 소비쿠폰 지급에 따라 급증했던 3분기의 기저효과로 4분기 민간 소비는 0.1% 상승에 그치며 그 외 투자 및 수출은 모두 부진

한국 GDP 성장률



한국 GDP 성장률 지출 항목별 기여도

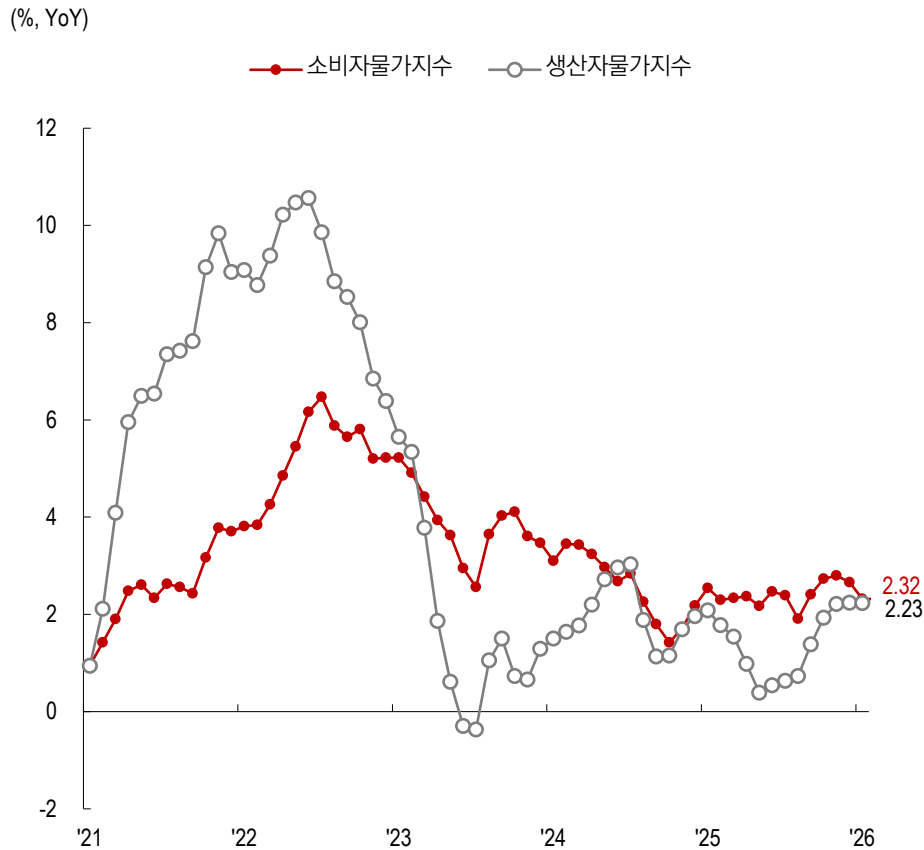


Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

중동 사태로 유가·환율 동반 불안, 2%대 안착한 한국 물가 재상승 리스크 부각

- 한국 소비자 물가 지수는 2%대로 안정적인 수준이나, 향후 국제 유가 급등세 반영 시 물가상승률 3% 재진입 가능성 배제 불가
- 중동 사태로 인한 유가 및 달러 변동 리스크 노출, 군사적 충돌 장기화 시 환율 상승 우려

한국 인플레이션



WTI 선물과 원/달러 환율

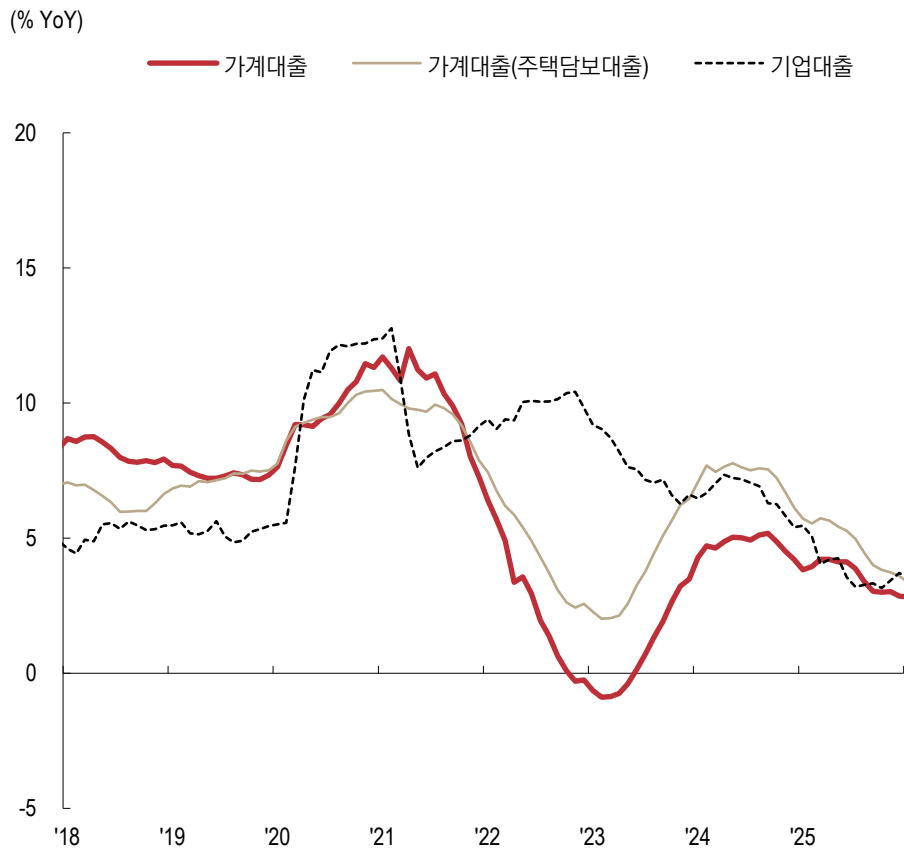


Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

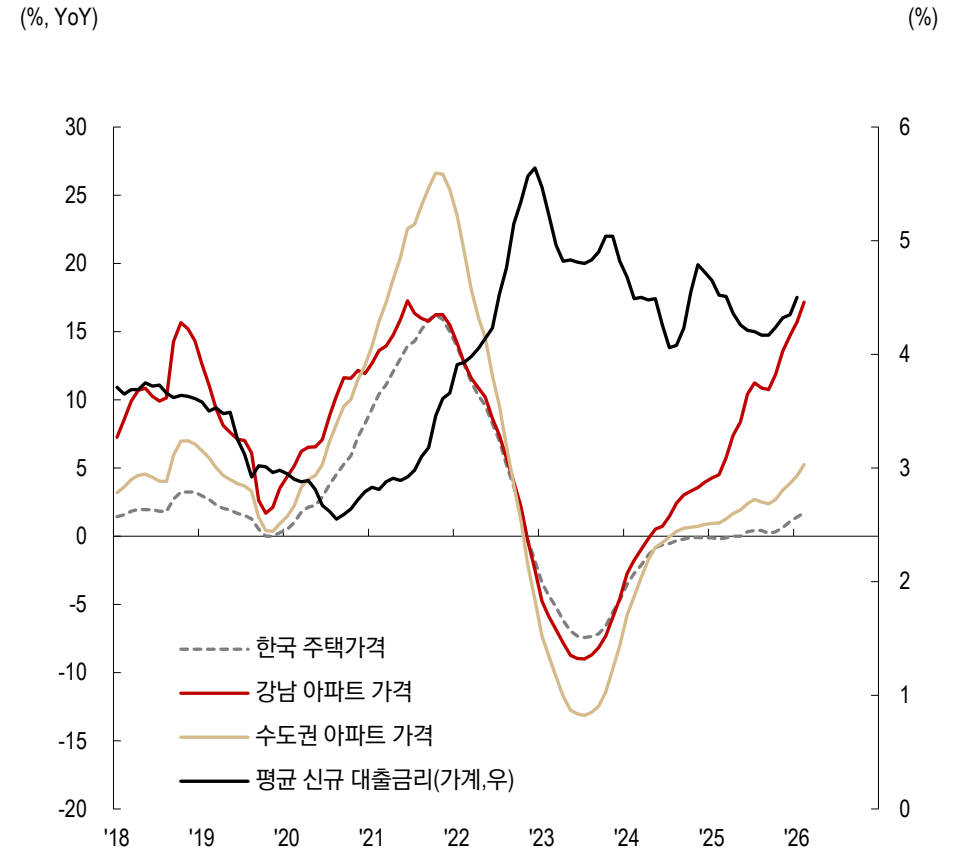
대출 둔화 속 주택시장 양극화, 강남 중심에서 수도권으로 가격 상승 확산

- '25년 은행 가계대출은 3개월 연속 감소했지만, 생산적 금융 기조 속에서 기업 대출은 증가
- 서울 핵심지에 집중됐던 주택 가격 상승세는 타 수도권 지역으로 확산 중이며, 중저가 주택 거래 확산 시 가계대출 증가 압력 예상

가계와 기업의 대출 감소세



대출 금리와 주택가격 변동률

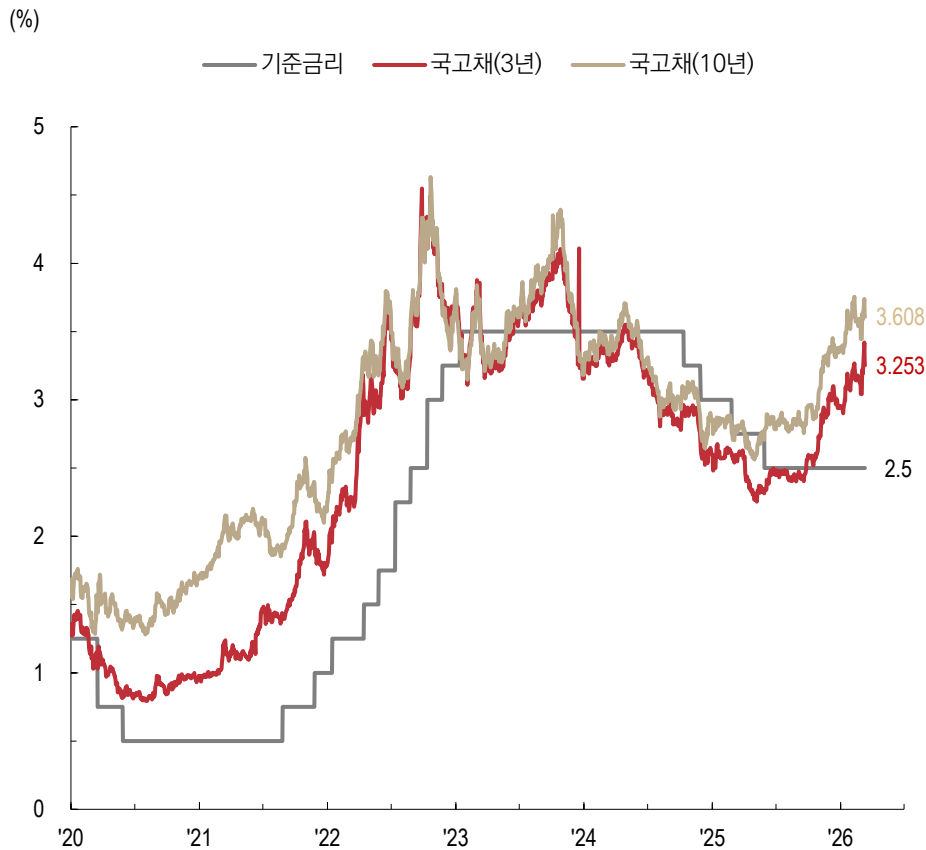


Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

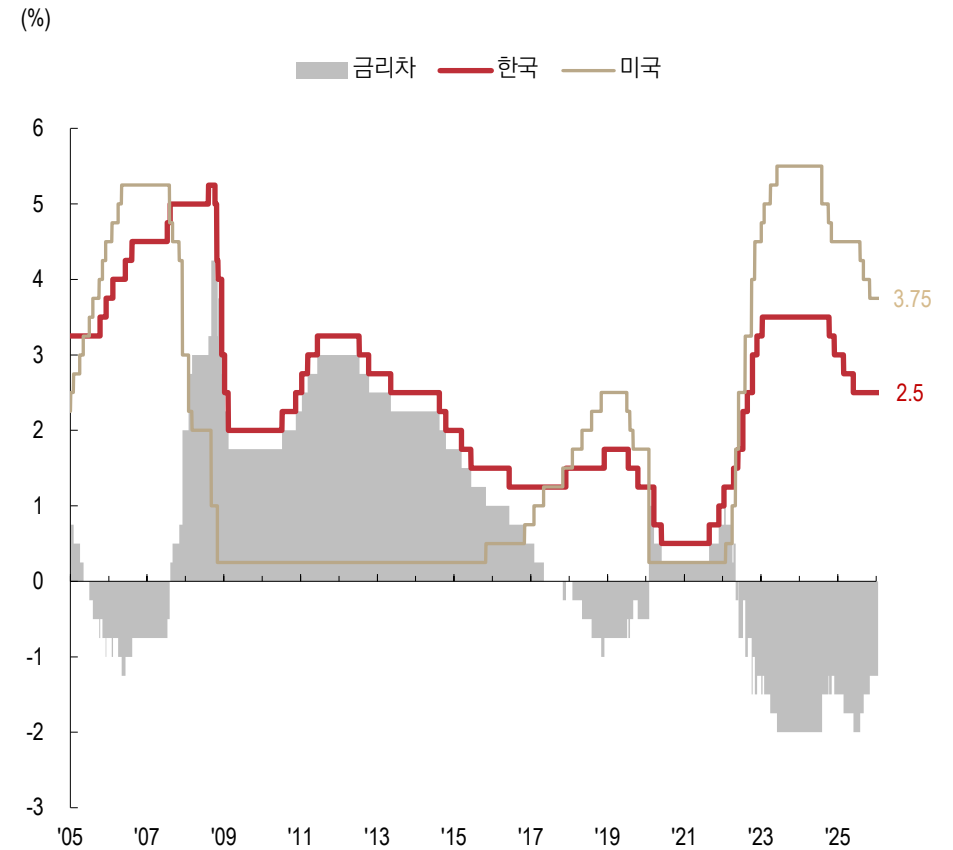
연준 기준금리 동결 장기화 속 한미 금리차 확대, 한은 추가 인하 여력 제약

- 미 연준 의장 케빈 워시 선임과 이란 사태 불확실성에 따라 미국 기준금리 인하 지연은 장기화 전망
- 한은 기준금리 전망 점도표 전망치 중 75%가 향후 6개월 금리 동결 전망, 한미 금리차 부담으로 당분간 추가 인하 제약 예상

한국 국채 금리



한미 기준 금리 차이



Source: 한국은행, LSEG, Koramco R&S

02. CRE Market & Trends

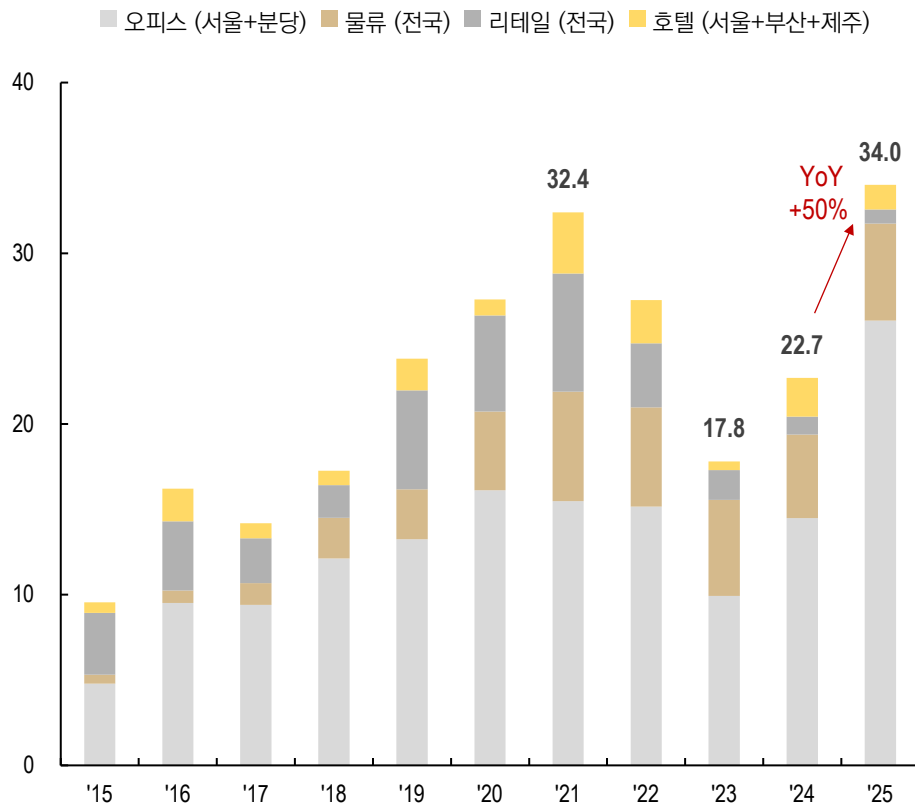
2026 CRE Market Outlook

'25년 국내 상업용 부동산 거래 규모 34조 원 돌파, 역대 최고치 경신

- 연간 거래액 34조 원(YoY +50%)을 기록하며 종전 최고점이었던 '21년 수준을 상회하는 역대 최대 규모 기록
- 4분기에만 10조 원 거래, 오피스 섹터 거래 증가가 전체 투자시장 성장 견인

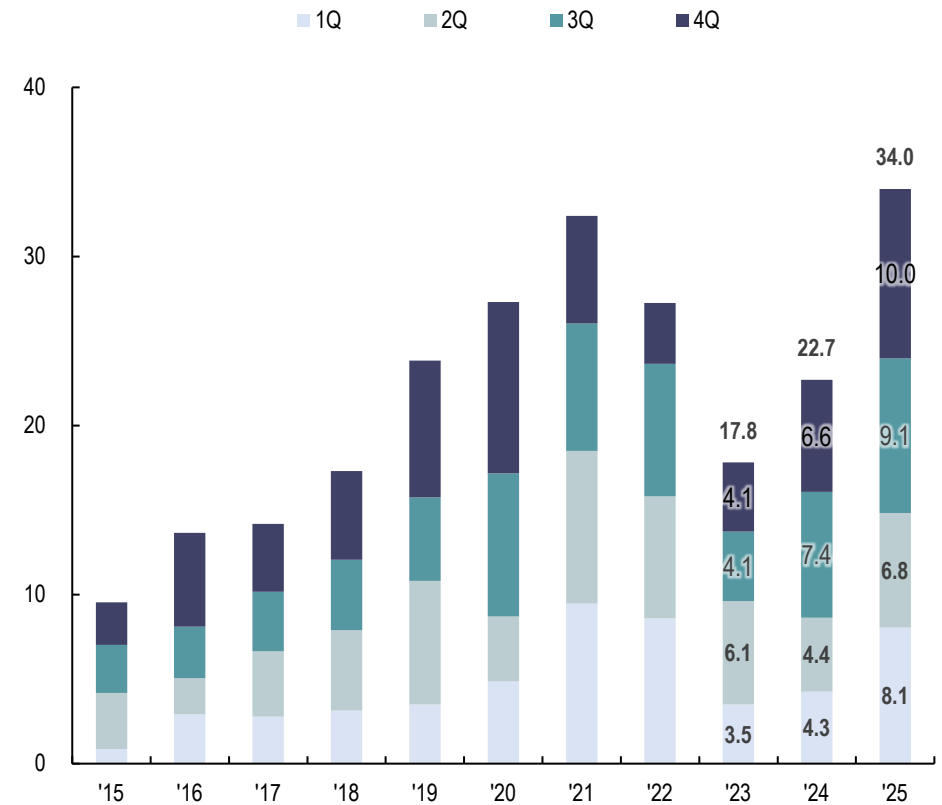
섹터별 거래규모

(조 원)



분기별 거래규모

(조 원)

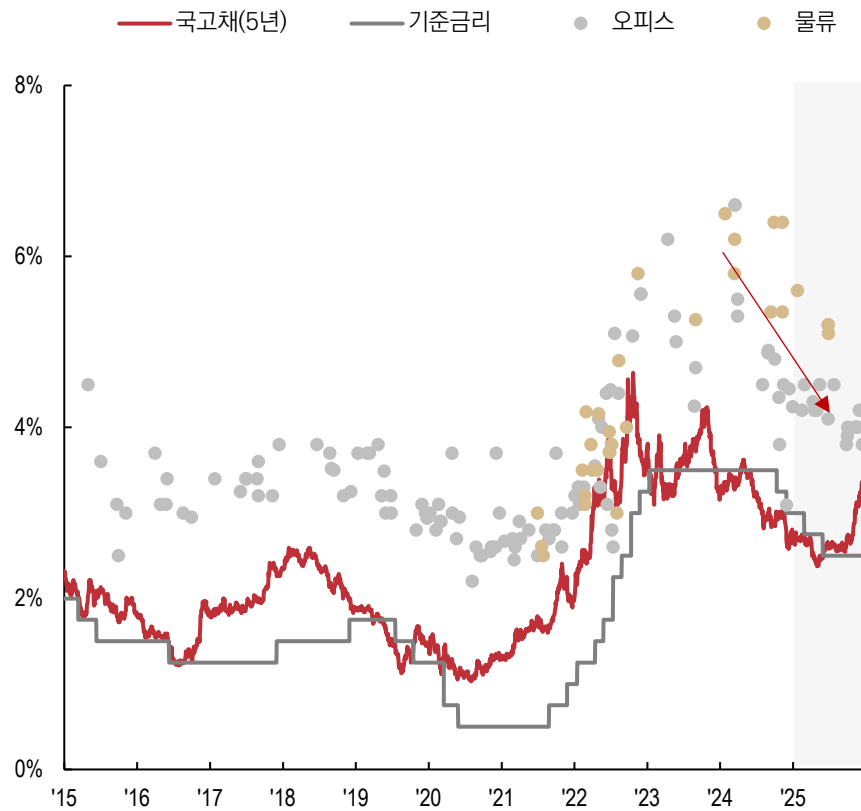


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

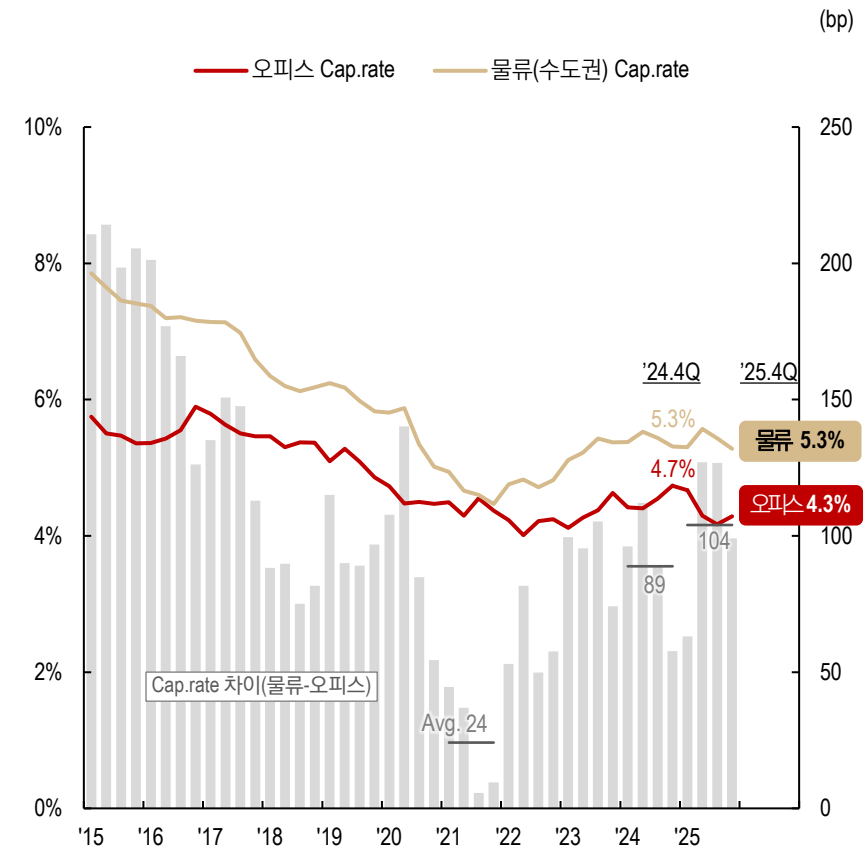
선순위 대출금리 하락 사이클 지속되는 가운데 오피스·물류 간 Cap.rate Gap 확대

- 선순위 담보대출 금리, '24년 정점을 통과한 이후 하락 사이클 지속 ('25.4Q 국고채 금리 상승으로 향후 추이 변화 예상)
- 오피스 Cap.rate 전년 대비 하락(연말 상승 전환), 물류는 유지 ('25년 오피스 YoY -0.45%p, 물류 -0.04%p)

선순위 담보대출 금리 (오피스+물류)



상업용 부동산 명목 Cap.rate



Source: 알스퀘어, Koramco R&S

신축 자산 중심으로 공실 해소, 기존 자산의 공실률은 상승세

- 신축 포함한 전체 공실률 상승폭 둔화 ('25년 1Q 대비 4Q 변화: 서울 평균 -1.0%p, YBD -1.1%p, Others -3.8%p)
- 신축 제외하면 서울 대부분 권역에서 우상향 추세 뚜렷, 임대인 우위 시장의 변화 가능성 시사

오피스 공실률(신축 포함)¹⁾

오피스 공실률(신축 제외)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

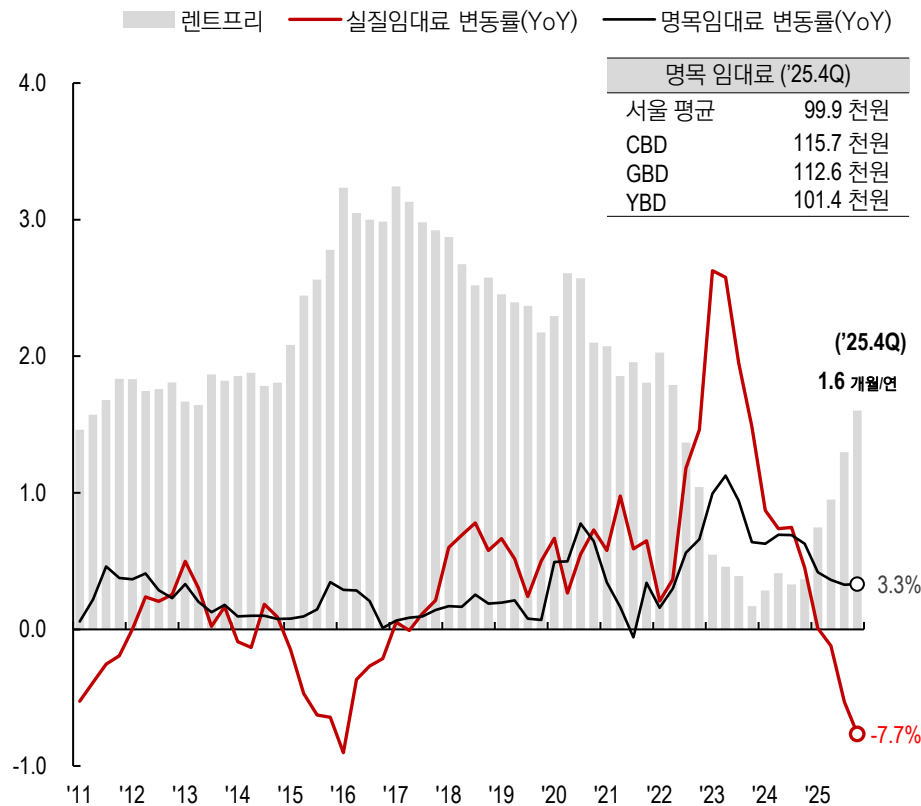
2. CRE Market & Trends | 오피스 임대료 변화

명목임대료 상승세 둔화, 실질임대료 하락 폭 심화

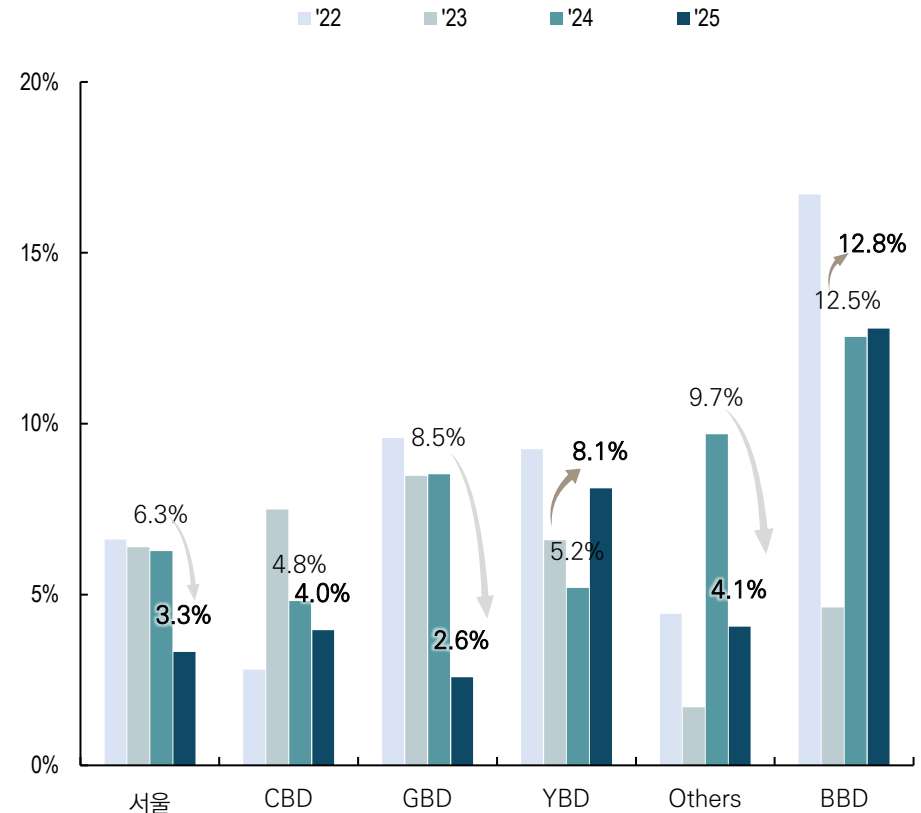
- 서울 명목임대료 완만한 성장세(+3.3%YoY) 유지 중이나 BBD(12.8%) 및 YBD(8.1%) 제외한 주요 권역 상승폭 둔화
- 렌트프리 확대 및 명목임대료 상승 정체 맞물려 실질임대료 하락 폭 확대 (-7.7%YoY)

임대료 변동률 및 렌트프리

(개월/년)



권역별 명목임대료 상승률



Note: 1) CBD: 종로구, 중구 / GBD: 강남구, 서초구 / YBD: 영등포구 여의도동 / BBD: 성남시 분당구 / Others: 주요 3개 권역 외 서울지역
Source: 알스퀘어, Koramco R&S

전반적인 공실률 상승 및 임대료 성장 둔화. 대형 오피스 중심의 지표 우위 뚜렷

- 대부분 권역에서 공실률 증가 추세. 대형 오피스는 중소형 대비 공실 증가 폭 상대적으로 낮은 편
- 임대료 상승폭은 전반적으로 축소되는 기조 속, 대형 오피스는 중소형 대비 전반적으로 높은 증가율 기록

공실률 변화

(명목)임대료 변동률 변화

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

신축 대형 오피스 중심으로 임대차 활동 성장세. GBD 및 기타 권역으로의 이전 수요 활발

- '25년 전년 대비 활발한 임차 활동 이어진 가운데, 신규 공급 물량에 대한 흡수 및 권역 간 이동 활발히 전개
- 가용 면적 부족에 따른 임차인들의 대안지 탐색 및 권역 이동(Relocation) 움직임 강화

권역별 오피스 순흡수면적

임대차 활동 변화

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

서울 오피스 핵심 임차 직군 고용 하락 전환, IT산업 위축에 따른 임대수요 기초체력 약화 우려

- 서울 내 사무종사자·관리자 등 오피스 사용 직군 취업자 수, 전년 대비 마이너스 기록 지속
- IT 업종 고용 감소, 기업의 공간 효율화(다운사이징) 및 재배치 수요 맞물리며 오피스 수요 상위 모멘텀 약화

직업별 취업자수 증감율 (서울)

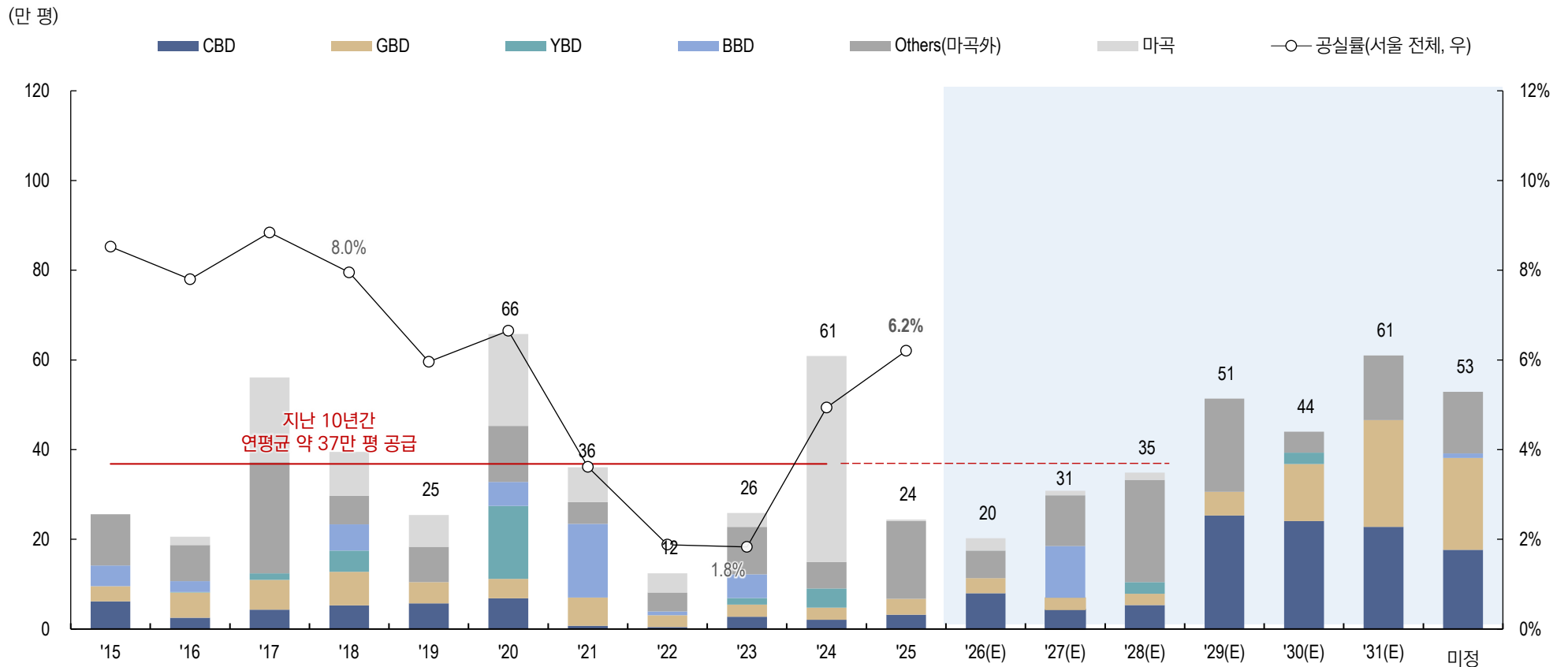
산업별 취업자수 증감 (전국)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

서울 오피스 신규 공급, '28년까지 과거 평균 하회하는 제한적 수준 유지

- 향후 3년간 연평균 예정 물량 약 30만 평으로 과거 10년 평균(37만 평) 대비 저조, 단기적 공급 부담 낮을 것으로 예상
- '29년 이후 신규 공급 예정 물량의 상당 부분 CBD에 집중된 가운데, 공사비 상승 및 사업 일정 지연에 따른 준공 시기 유동성 상존

권역별 오피스 신규 공급(예정) 물량¹⁾ ('25.4Q 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

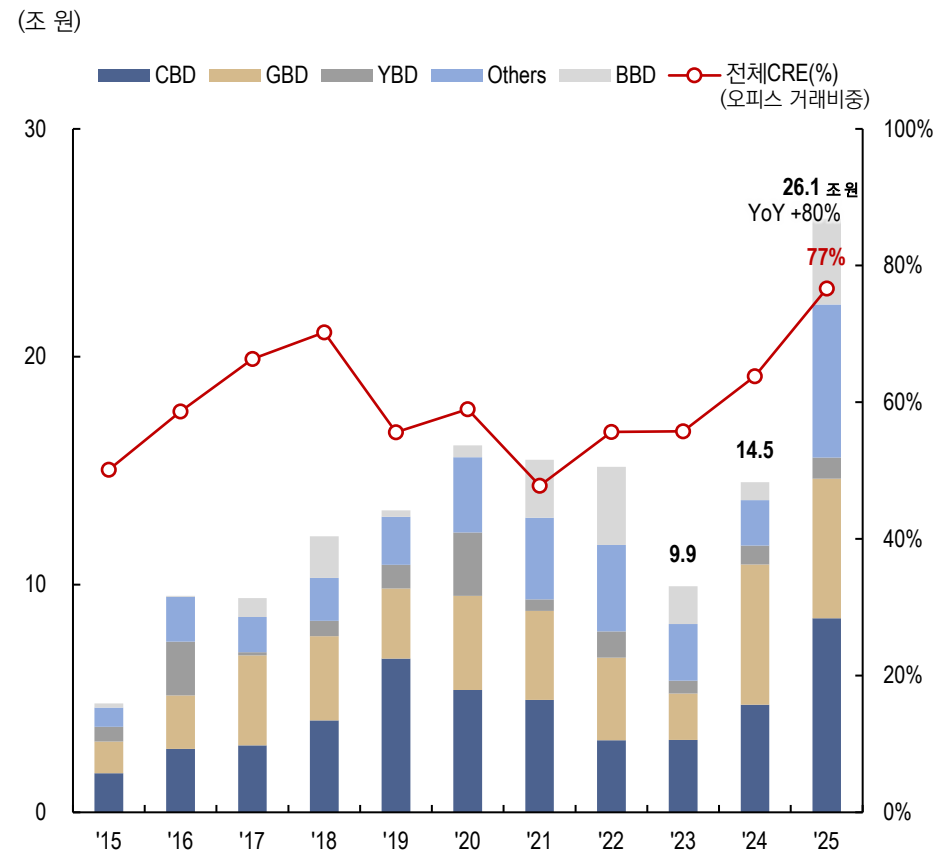
2) 서울 전체 공실률의 경우 각 연도의 4분기 기준

Source: 알스퀘어, Koramco R&S

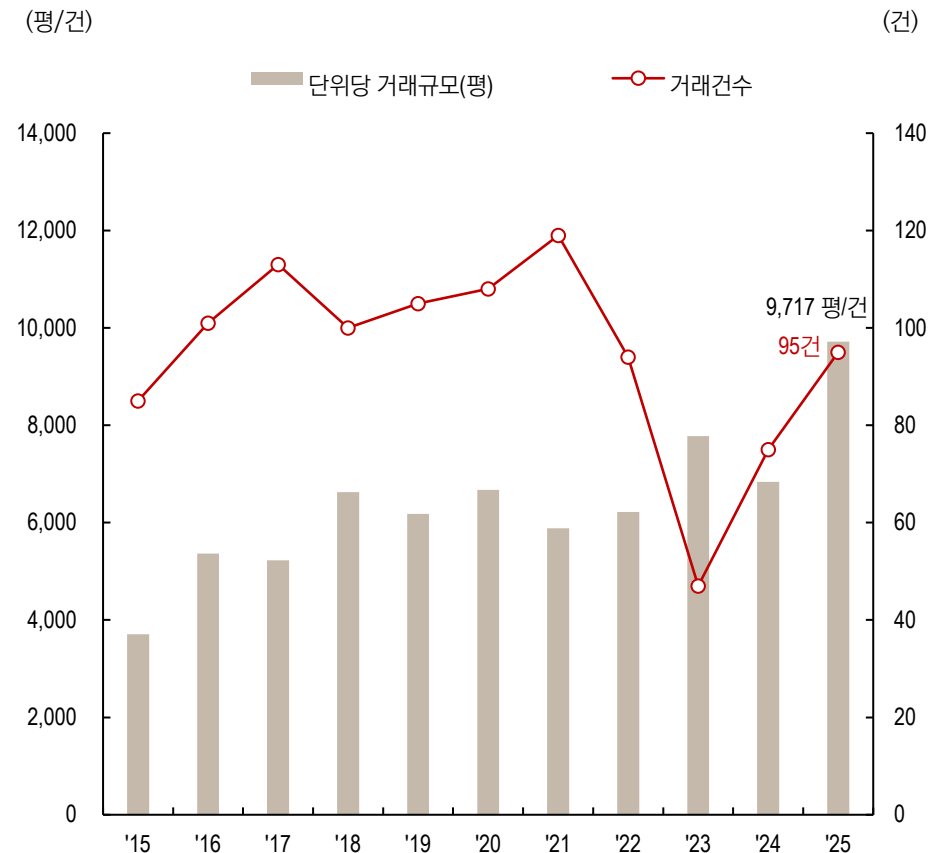
'25년 오피스 거래 규모 26.1조 원으로 역대 최고치 경신, 대형 자산 중심으로 거래

- 연간 거래액 전년 대비 80% 증가하며 사상 최대 실적 달성. 전체 상업용부동산 투자시장 내 오피스 비중 77% 달해 성장 견인
- 거래 건수는 줄어든 반면 단위당 거래 면적은 약 1만 평으로 대폭 확대, 우량 대형 자산 매수세 집중

권역별 거래규모



거래건수 및 단위당 거래면적

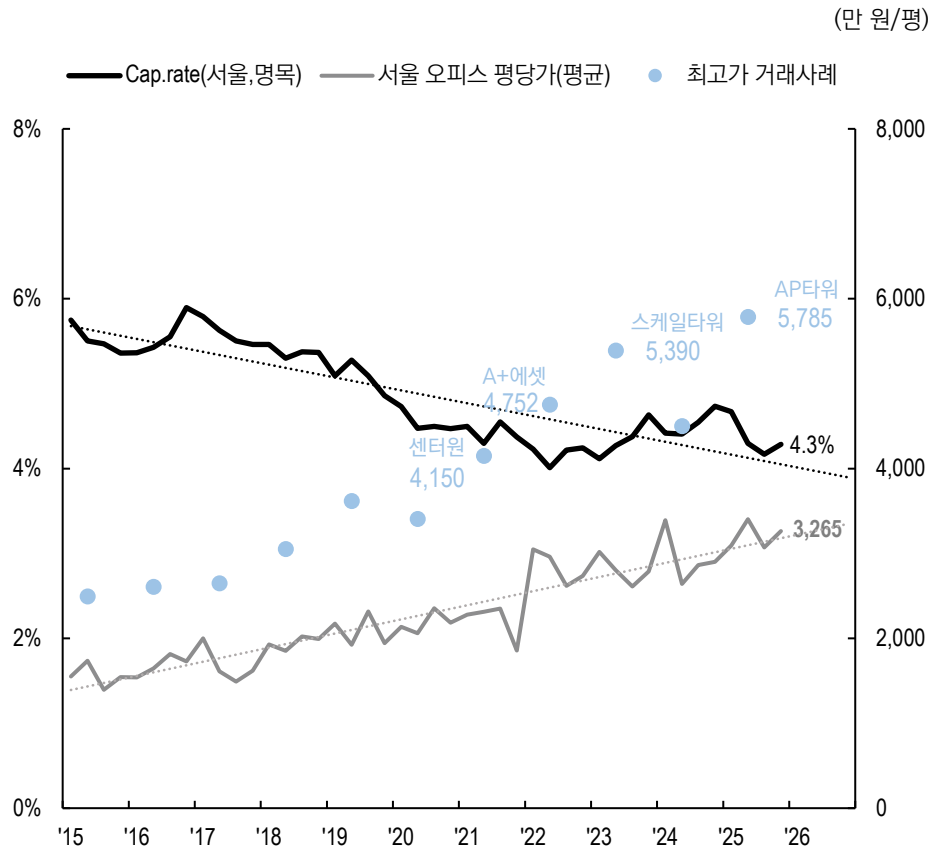


Source: 알스퀘어, Koramco R&S

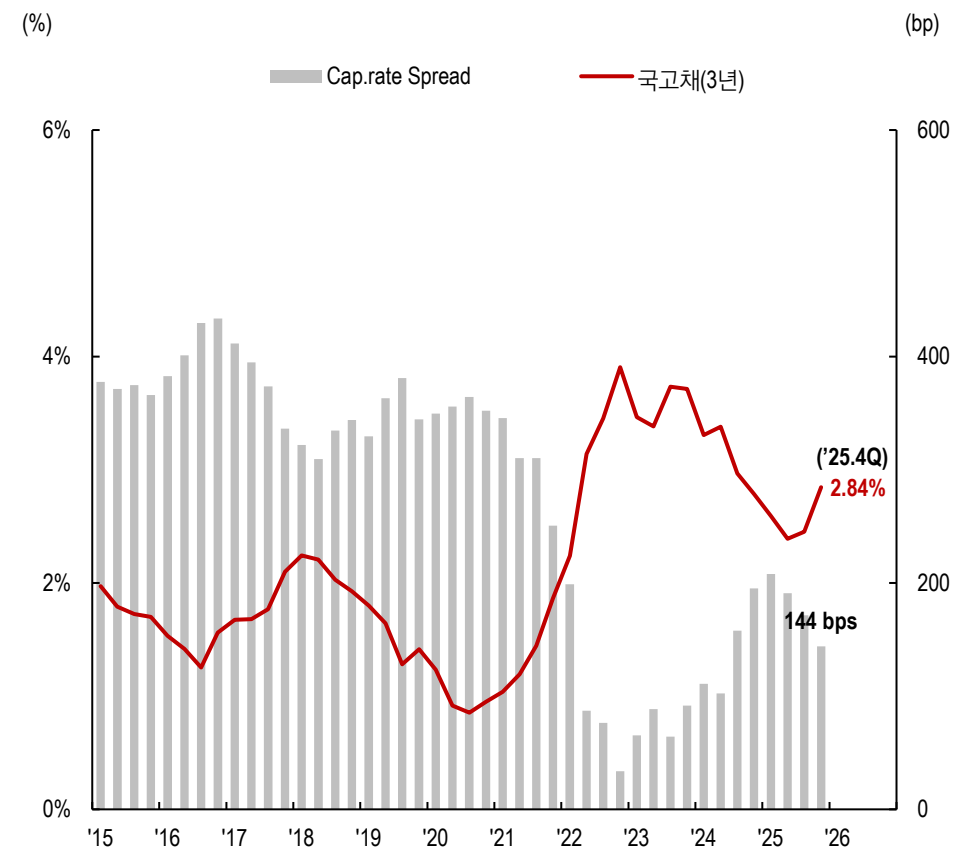
'25년 서울 오피스 Cap.rate 하락세 지속, 국고채 금리 상승에 따른 스프레드 약화

- 자산 가격의 지속적 상승으로 Cap.rate 하락 압력 계속, '25.4Q 기준 4.3% 기록
- 하반기 국고채 금리 반등으로 오피스 Cap.rate와의 스프레드 축소, 투자자들의 수익률 확보 부담 가중

서울 오피스 Cap.rate¹⁾ 및 평당가



서울 오피스 Cap.rate Spread



Note: 1) 베이지안 추론모형을 통한 Stabilized 명목 Cap.rate, Cap.rate계산 방식은 「(보증금 × 보증금 운용이율) + 임대료 + (관리비 × 30%) × (1 - 권역평균공실률) / 거래가격」과 같음
 '26년 이후 추정은 머신러닝 모형을 이용해 추정
 Source: 알스퀘어, Koramco R&S

'25년 투자시장, 전략적 투자(SI)·사옥 확보·세어딜 등 투자 목적 및 구조의 다변화 양상 뚜렷

- 상반기 마곡 등 대규모 선매입 이행과 상장리츠·B/F를 활용한 안정적 구조 중심의 거래가 투자시장 주도
- 하반기 기업들의 실사옥 확보(LG·동국제강·CJ 등) 매수세와 대형 자산 대상의 세어딜 거래 중심으로 투자 방식 다각화

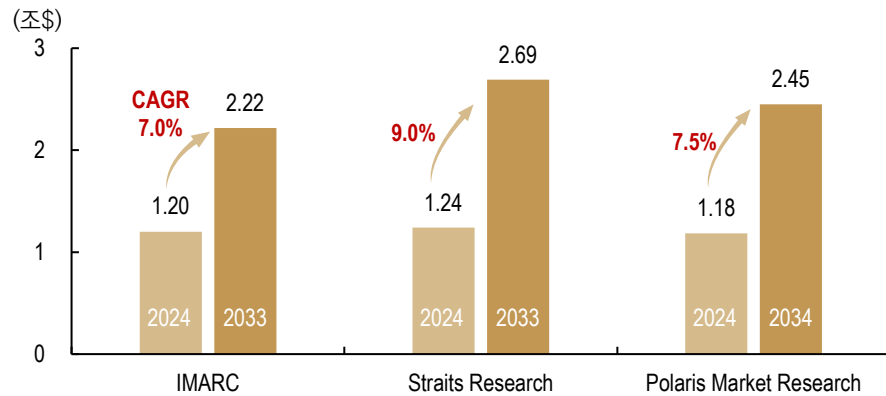
'25년 오피스 주요 거래사례 (4,500억 이상)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

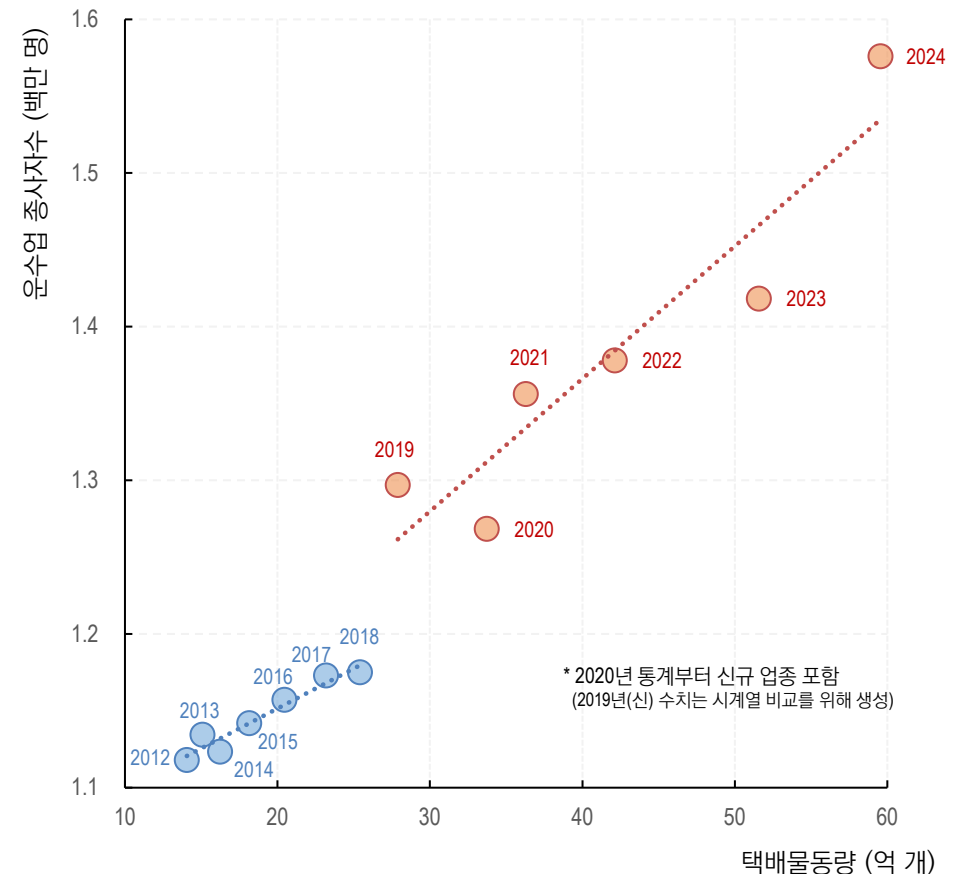
글로벌 3PL 시장 연평균 7~9% 성장, 물류센터 수요 증가로 택배 물동량·고용 확대

- '24~'33년 글로벌 3PL 시장 규모는 연평균 7~9% 성장 전망, 국내는 6% 수준 성장 예상
- 온라인 판매 확대로 인한 택배 물동량 증가, '19년 이후 주요 기업들의 물류 고용 확대로 급증하는 수요에 대응

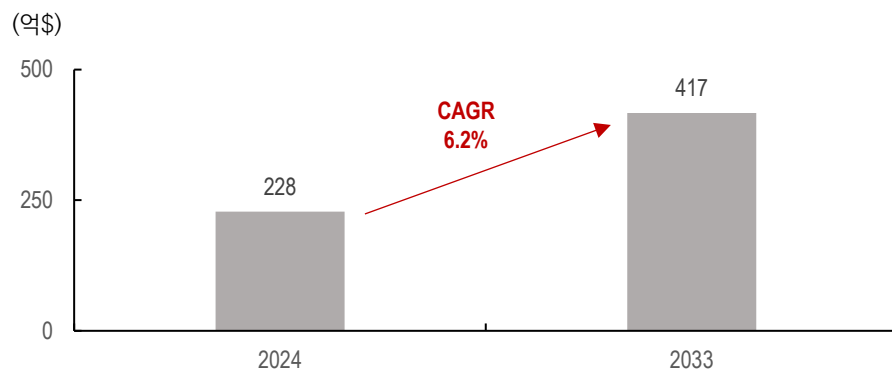
글로벌 3PL 시장 전망 (총 매출액 변화)



택배 물동량 증가 → 고용자수 증가



한국 3PL 시장 전망



Source: IMARC, Straits Research, Polaris Market Research, Koramco R&S

초대형 임차 수요 증가로 공실률 하락, 물류 시장에서도 수요 양극화 확인

- 임대료는 상온 3.3만 원, 저온 6.0만 원 수준으로 지난 1년간 유사한 수준을 기록
- 4분기 상온 공실률은 전년 동기 대비 2.7% 감소한 13.3% 기록. 특히, 초대형은 상·저온 모두에서 공실률 빠르게 감소

권역별 평균 임대료 (수도권, 신축 포함)

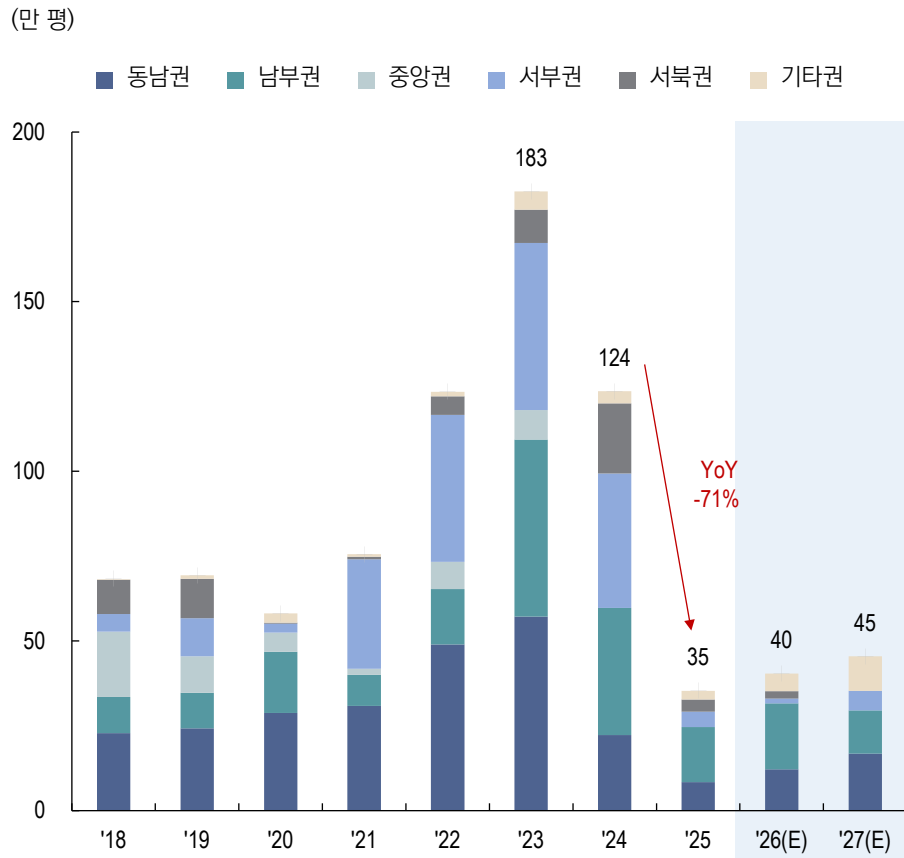
권역별 공실률 변화 추이

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

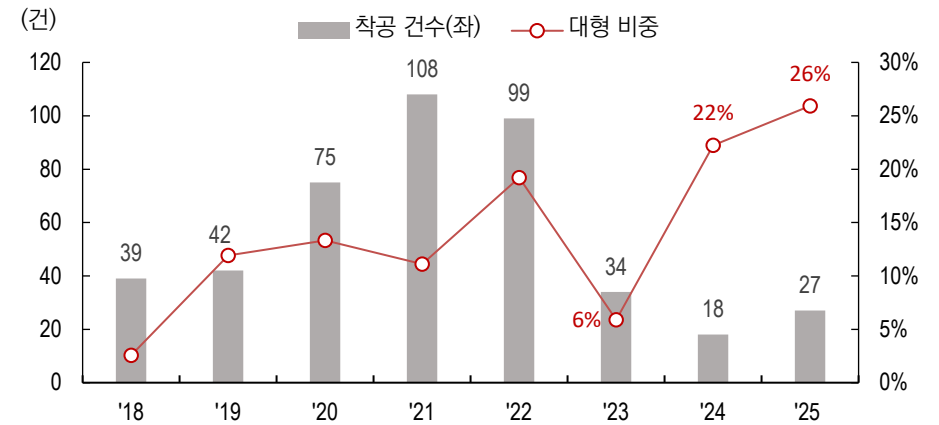
수도권 물류센터, 신규 공급 급감 속에서 대형 센터 공급 비중 확대

- '25년 수도권 신규 공급 35만 평, 전년 대비 71% 감소. 공급 과잉기를 주도했던 서부권 중심으로 위축 심화
- '25년 신규 착공 건수는 27건으로 3년 만에 증가했으며, 대형 센터 비중 26%까지 확대

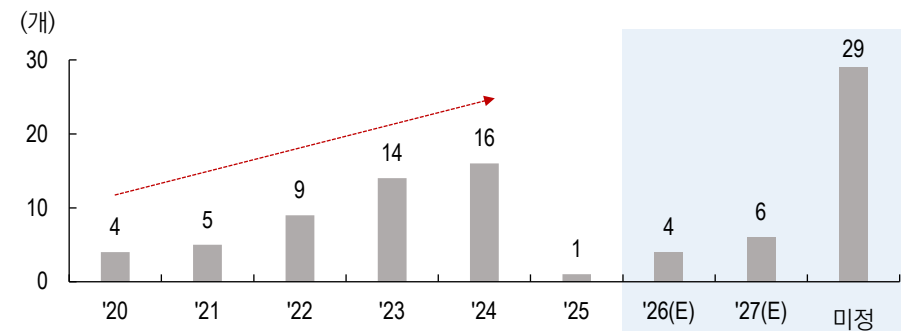
권역별 신규 공급 추이 (연면적 2천평 이상, 수도권)



연도별 착공 건수 및 대형 면적 비중 (연면적 2천평 이상, 수도권)



대형 물류센터 준공 및 예정 건수 (연면적 3만평 이상, 수도권)



Source: 알스퀘어, Koramco R&S

'25년 물류센터 거래시장, NPL 중심에서 정상 거래로 전환되며 대형 자산 중심의 양극화 심화

- '25년 총 거래규모는 4.9조 원 기록. '25년 상반기까지 NPL·건설사 채무인수 중심이었으나, 하반기부터 정상 거래로 체질 개선
- 하반기에 들어 중형 이상 평단가는 상승한 반면, 소형은 평단가 하락. 해외 투자자의 초대형 물류센터 투자사례 확인

거래규모 (수도권)

NPL성 거래 빈도 (수도권)

규모별 평단가 변화 (수도권)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

'25년 수도권 물류 거래, 해외 자본 중심으로 대형의 상온·복합 자산 선별 매입 뚜렷

- '25년 수도권 물류센터는 총 29건 거래 중 13건(45%)에 해외 투자자 참여, 해외자본 중심으로 투자시장
- 복합·상온 자산 및 연면적 3만 평 이상 대형 자산 중심으로 거래 선별성 강화, 준공 3년 이내 신축 프리미엄 확인

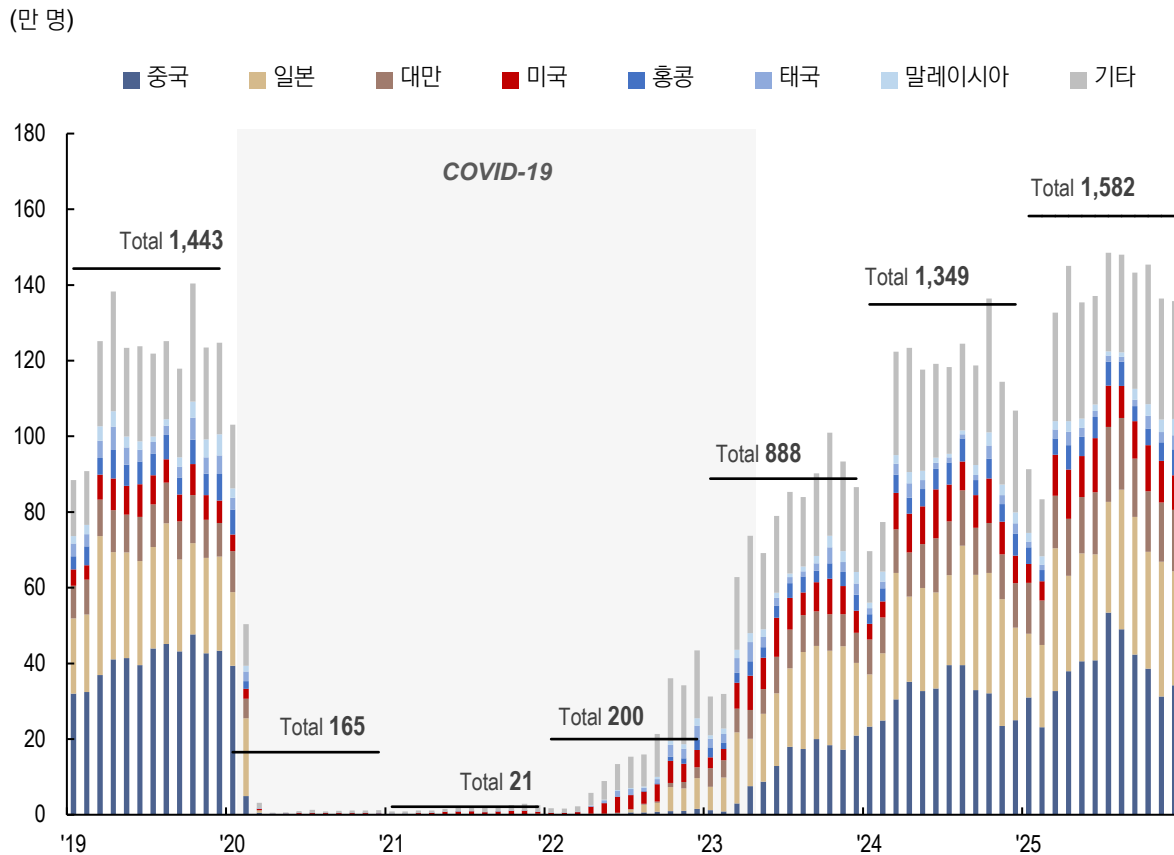
'25년 주요 거래사례 (수도권, 1,000억 이상)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

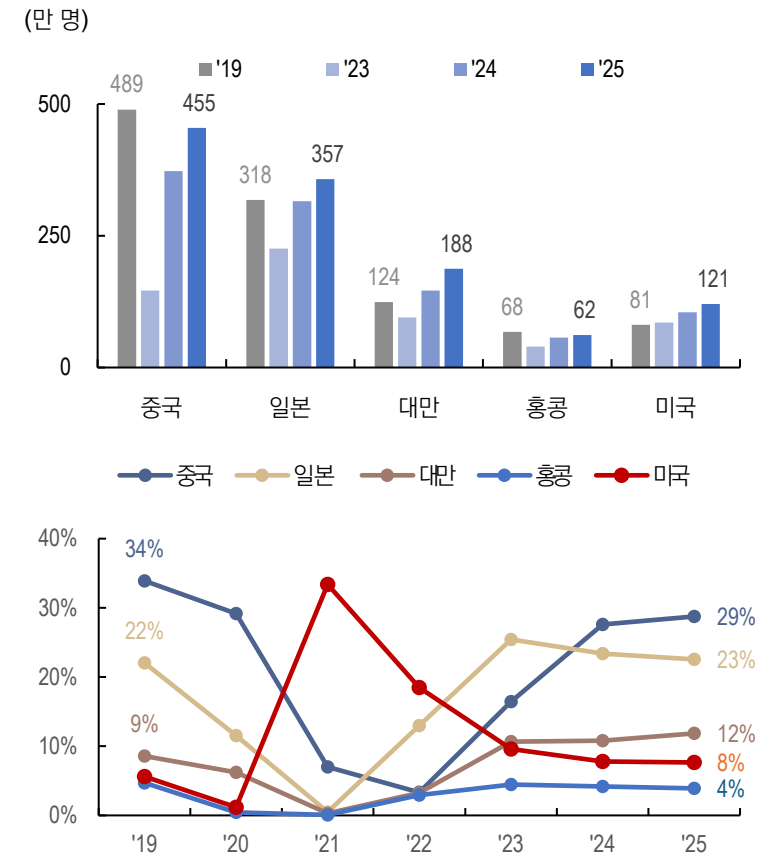
'25년 연간 외래 관광객 1,582만 명 돌파, 코로나19 이전 수준 초과

- '25년 총 입국자 수는 전년 대비 약 17% 성장으로 '19년 실적 상회, 단순 회복을 넘어 구조적 성장 국면 진입
- 일본, 대만, 미국발 수요가 '19년 수준을 크게 상회하며 국적 다변화. 중국 수요 또한 견고한 회복세 보이며 시장 성장 뒷받침

관광 목적 외래 관광객 입국자 수



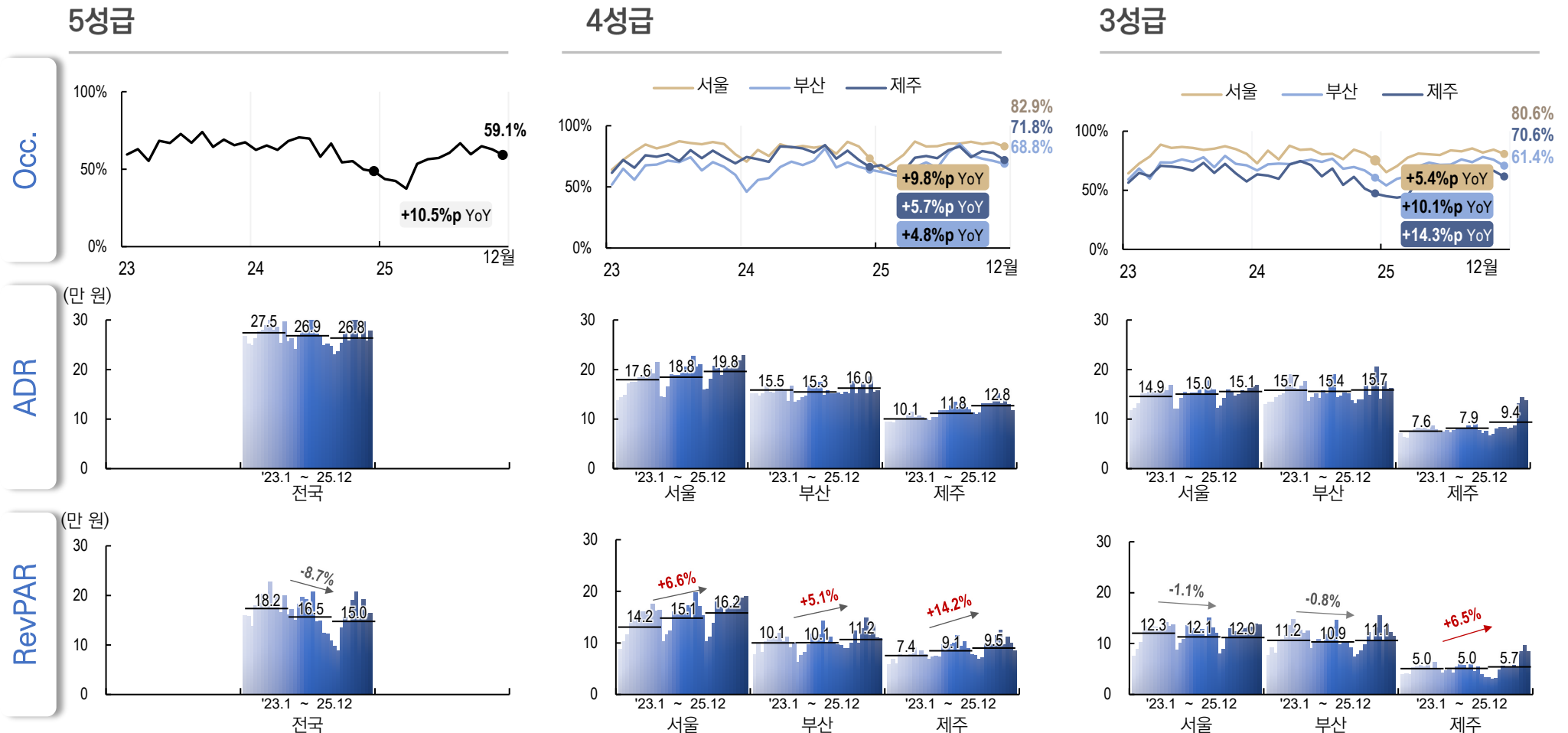
국가별 규모 및 비중



Source: 한국관광공사, Koramco R&S

'25년 국내 호텔시장, 서울 권역 4~5성급 자산 중심의 Occ. 및 RevPAR 견조한 상승세 지속

- 서울 3~4성급 호텔 Occ.(객실 점유율) 80%대, ADR(평균 객실 단가) 역시 안정적 흐름 유지하며 운영 지표 개선
- 4성급 전 권역에서 RevPAR(객실당 매출) 고르게 상승, 3성급은 Occ. 상승에도 서울, 부산 RevPAR 소폭 하락해 등급별 차별화



Note: 판매 가능한 객실 평균 가격(Rev.PAR)=판매객실 평균요금(ADR) X 객실 이용률(Occ.)
Source: 야놀자리서치, Koramco R&S

'25년 호텔시장 거래 규모 감소했으나 '운영' 가치 중심의 투자 지속

- 외래객 증가 및 운영 지표 안정화에 힘입어 대부분 '운영' 목적으로 거래
- 서울 명동, 남대문, 홍대 등 주요 거점 내 브랜드 호텔 중심으로 거래 성사 (실당 3성급 3~4억, 4성급 6억 원대 / Cap.rate 5% 내외 수준)

지역별 거래규모

'24~'25년 주요 거래 실당 매매가격 및 Cap.rate (서울)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

투자시장 위축 장기화, 노후 유통시설의 개발 및 컨버전 수요가 거래 주도

- '25년 거래액 전년동기대비 20% 감소하며 역대 최저 수준 기록. 토지가치 기반의 개발 목적 투자 중심으로 거래
- 서울 및 경기 우량 입지 중심으로 시니어하우징·오피스 등으로 전환 거래 성사, 자산 리포지셔닝 트렌드 지속

지역별 거래규모 (전국)

주요 용도전환 목적 리테일 거래 사례

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.



03. New Economy

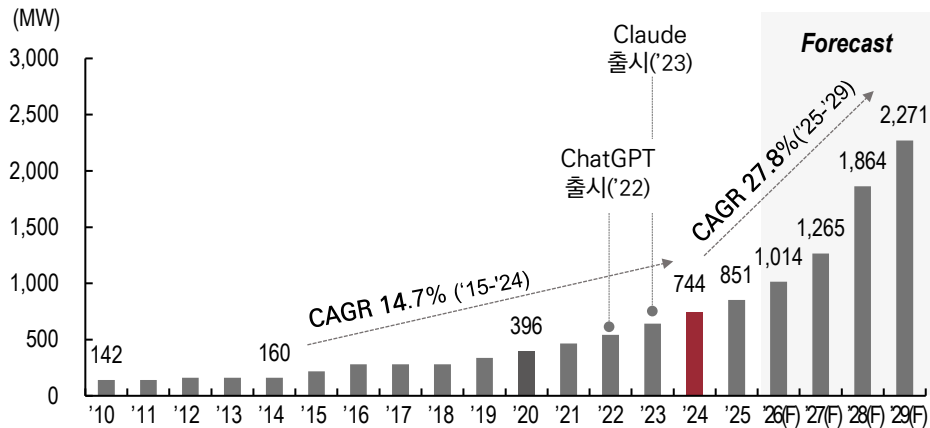
2026 CRE Market Outlook

3. New Economy | 국내 데이터센터 시장 규모

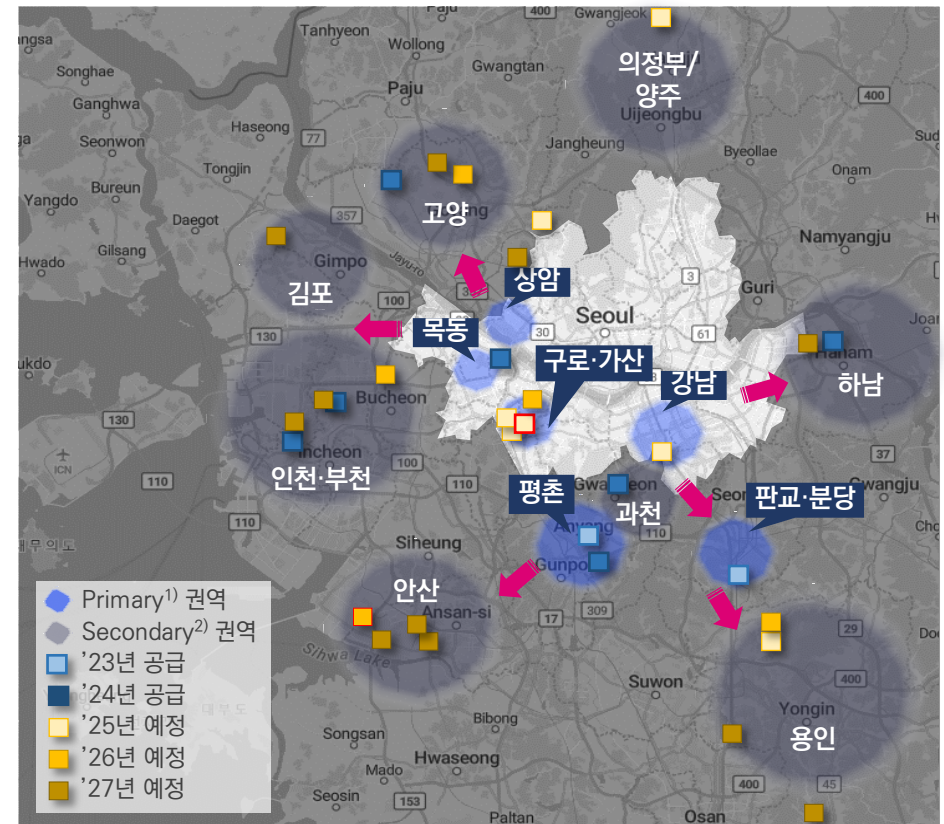
국내 데이터센터 시장은 '29년 2.2GW 규모로 성장, 공급은 수도권 외곽으로 확대 중

- COVID-19 이후 데이터센터 산업은 본격 성장 국면에 진입해, '29년까지 시장 규모 2.2GW까지 확대될 전망
- 수도권 중심으로 대규모 신규 공급이 계획되어 있으나, 도심부 가용 부지 부족으로 수도권 외곽으로 공급 지역 확장되는 추세

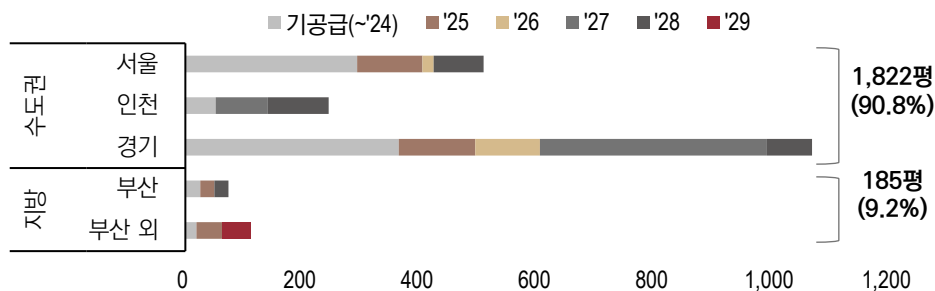
국내 상업용 데이터센터 시장 규모 전망 ('10-'29)



수도권 상업용 데이터센터 주요권역



수도권 주요 데이터센터 개발 현황 (IT Load 기준)



Note: 1) Primary 권역(핵심권역): 수도권 내 기존 데이터센터 핵심권역 소재 사업장 (구로/가산, 상암, 목동/영등포, 평촌, 안양, 판교/분당, 강남)
 2) Secondary 권역(확장권역): 기존 데이터센터 핵심 권역과 이격이 있는 수도권 외곽 Sub권역으로 간주되는 입지 (하남, 고양, 인천/부평, 김포, 과천, 인천, 부천, 안산, 용인)
 Source: MatePlus, KDCC, KPMG, Koramco R&S

전력계통영향평가 시행으로 신규 공급 제한, 전력 확보한 수도권 데이터센터의 희소가치 부각 전망

- 정부는 수도권에 집중된 전력수요를 지방으로 분산하기 위해 '24년 8월 전력계통영향평가 시행
- 전력계통영향평가 시행 이후 수도권 총 334건 신청 중 단 9건 통과. 신규 개발 제한 강화되는 추세 (서울 통과 건 無)

전력계통영향평가¹⁾ 현황 ('25.12.26 기준)

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

정부, AI시대 국가전략 자산으로서의 데이터센터 분야에 전략적 투자 강화

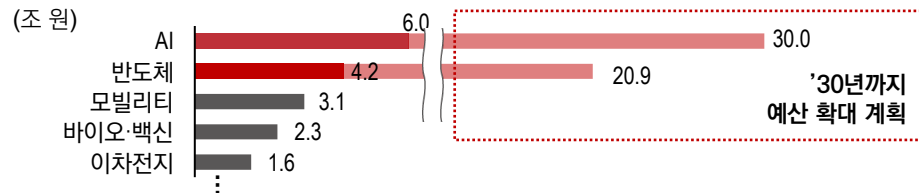
- 정부는 생산적 금융으로의 전환을 위해 국민성장펀드, 금융회사 규제 개편 등을 추진 중. 향후 AI 인프라 구축에 투자 확대 전망
- 국가 산업으로서 데이터센터의 중요성이 강화되자, 데이터센터의 개발 PF 금리 또한 인하되는 추세

생산적 금융 대전환 추진

1 정책금융: 국민성장펀드를 통한 미래 전략사업 집중 투자

- 부동산, 수도권에 대한 금융 쏠림을 방지하고 첨단전략 관련 산업에 5년간 150조원(공공기금 75조원+민간75조원) 이상 지원하는 펀드
- 정부 주도로 운용되며, 자금 40% 이상 비수도권에 우선 공급

[국민성장펀드 산업별 배분 ('26년 운용계획)]



2 금융회사: 규제·감독 개선을 통한 자금중개 역할 확립

- 금융사의 생산적 자금공급 촉진, 부동산 쏠림 억제하는 규제 개편 (ex. 정책목적 펀드로 벤처기업 투자 시 은행 위험가중치 완화)
- 국내 4대 금융 그룹은 주택담보대출 중심에서 AI, 반도체 등 혁신 산업 투자로 전환 중 (향후 5년간 총 400조원 투자 예정)

KB금융	신한금융	하나금융	우리금융	총계
110조원	110조원	100조원	80조원	약 400조원

데이터센터 개발 PF 금리 하락

the Bell

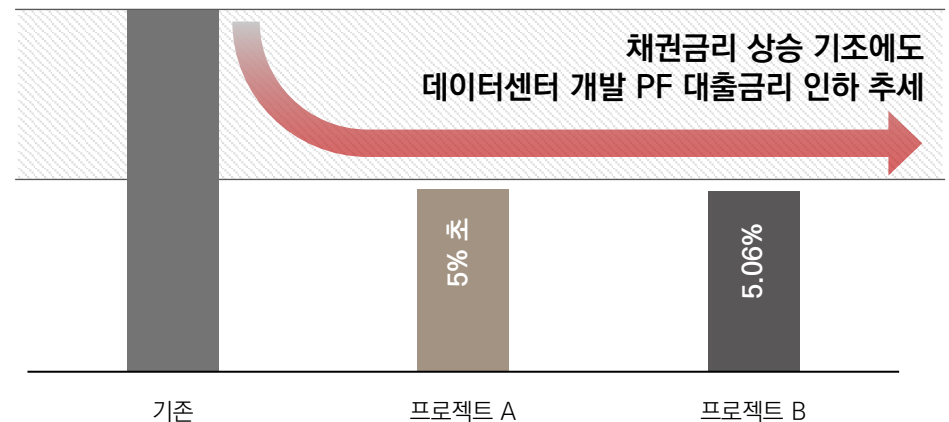
2025. 9. 5.

마그나PFV, 고양 데이터센터 '금리 인하' 리파이낸싱

주민 반발로 지난해 착공 지연 ... 선임차 확보 · 하나증권 주관으로 원활한 조달 성공

GS건설의 자회사 마그나피에프브이가 진행 중인 고양시 덕이동 데이터센터 개발사업이 순항하고 있다. 최근 하나증권 주관으로 금리 인하 리파이낸싱에 성공하면서 사업 안정성과 수익성이 더욱 개선되는 모습이다. 지난 해에는 지역 주민 반발로 사업이 지연되기도 했으나 리스크가 해소되고 우량 사용자를 확보하면서 사업이 안정적인 궤도에 올라섰다. (중략) 이번 리파이낸싱은 모두 연 5.06% 금리로 조달됐다. 기존대비 200bp 가량 낮아진 수준이다.

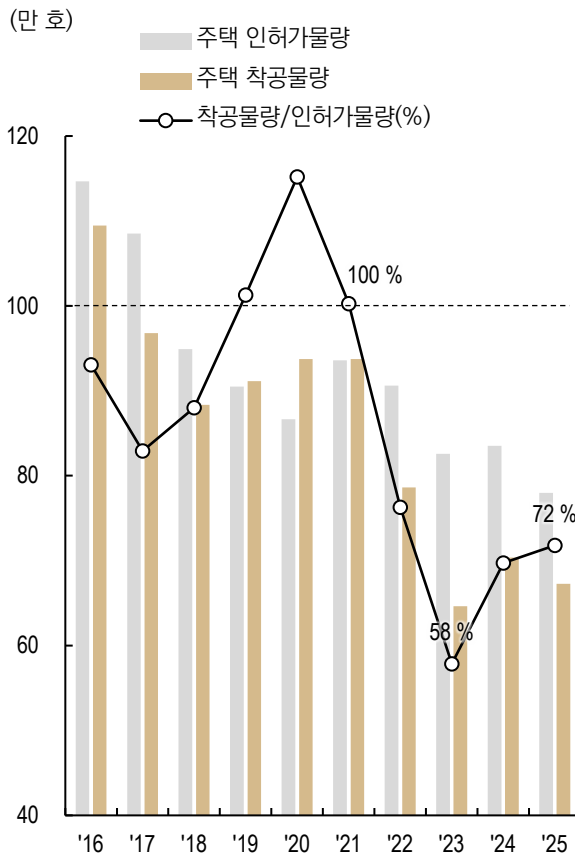
9~10%대



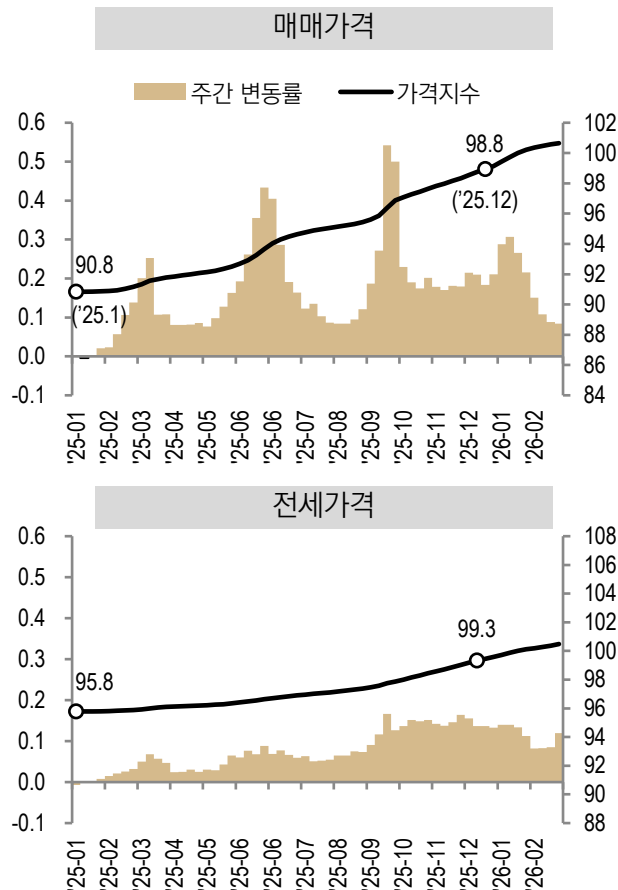
누적된 공급 부족 속 서울 주택 매매·전세·월세 가격 동반 상승 지속 (최근 매매가격 상승세 둔화)

- 인허가 및 착공 물량 증가로 공급 여건 일부 개선되었으나, 과거 대비 여전히 낮아 수급 불균형에 따른 가격 상승 압력 지속
- '25년 매매 및 전세가격 상승폭 확대되며 우상향하는 가운데, 서울 아파트 월세가격 약 10%로 높은 수준 유지

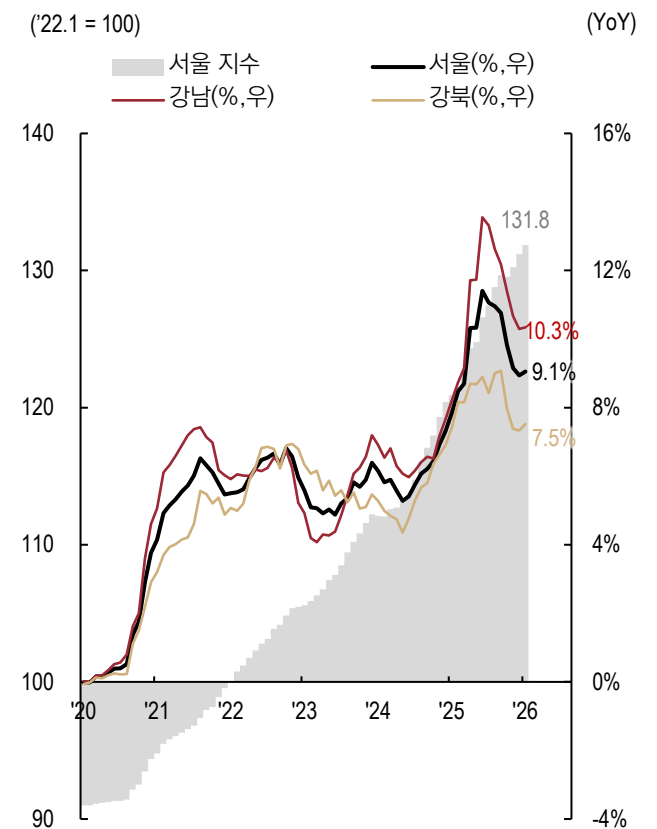
주택 공급 추이



아파트 가격지수 및 변동률 (서울)



아파트 월세가격 (서울)

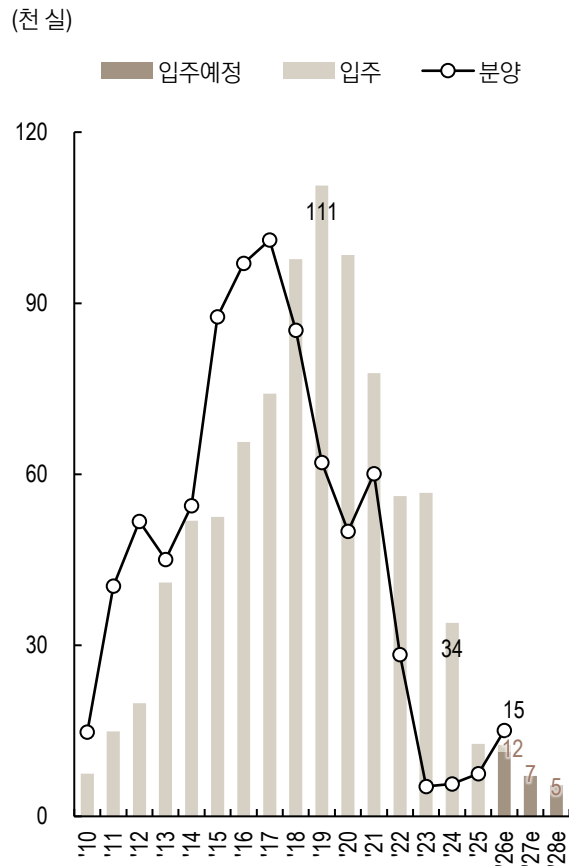


Source: 한국부동산원, KB부동산, Koramco R&S

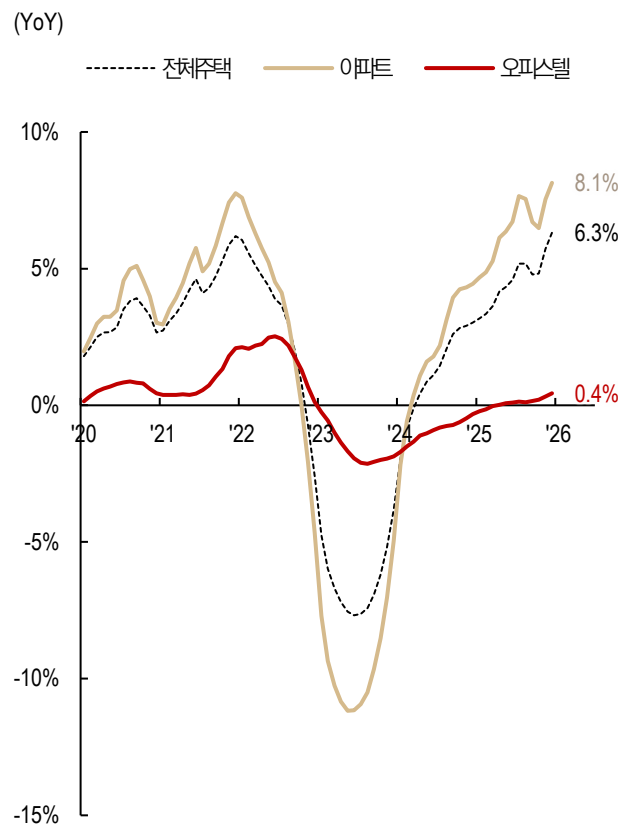
'25년 오피스텔 분양 물량 소폭 반등 및 매매가격 상승 전환, 장기 침체 벗어나 시장 회복 조짐

- '24년 최저점 찍었던 분양 물량이 '25년 들어 소폭 반등. 매매가격 변동률도 '25년 말 플러스(+)로 돌아서 '상승 전환' 시그널
- 매매 대비 높은 월세 지수 변동률 기록, 매매시장보다 임대차 시장 중심으로 월세 강세 기조 지속

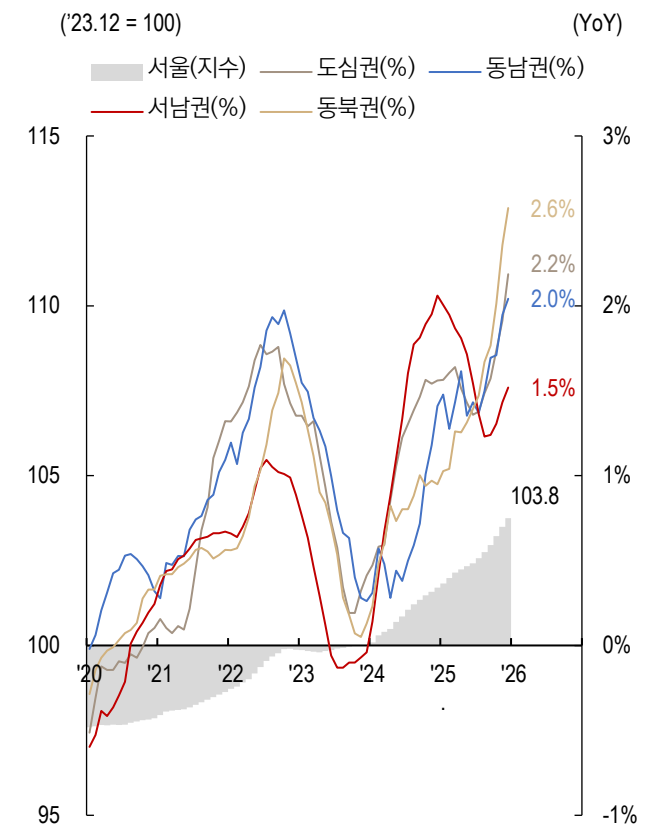
오피스텔 공급 추이



매매가격 변동률 비교 (서울)



오피스텔 월세가격지수 및 변동률 (서울)

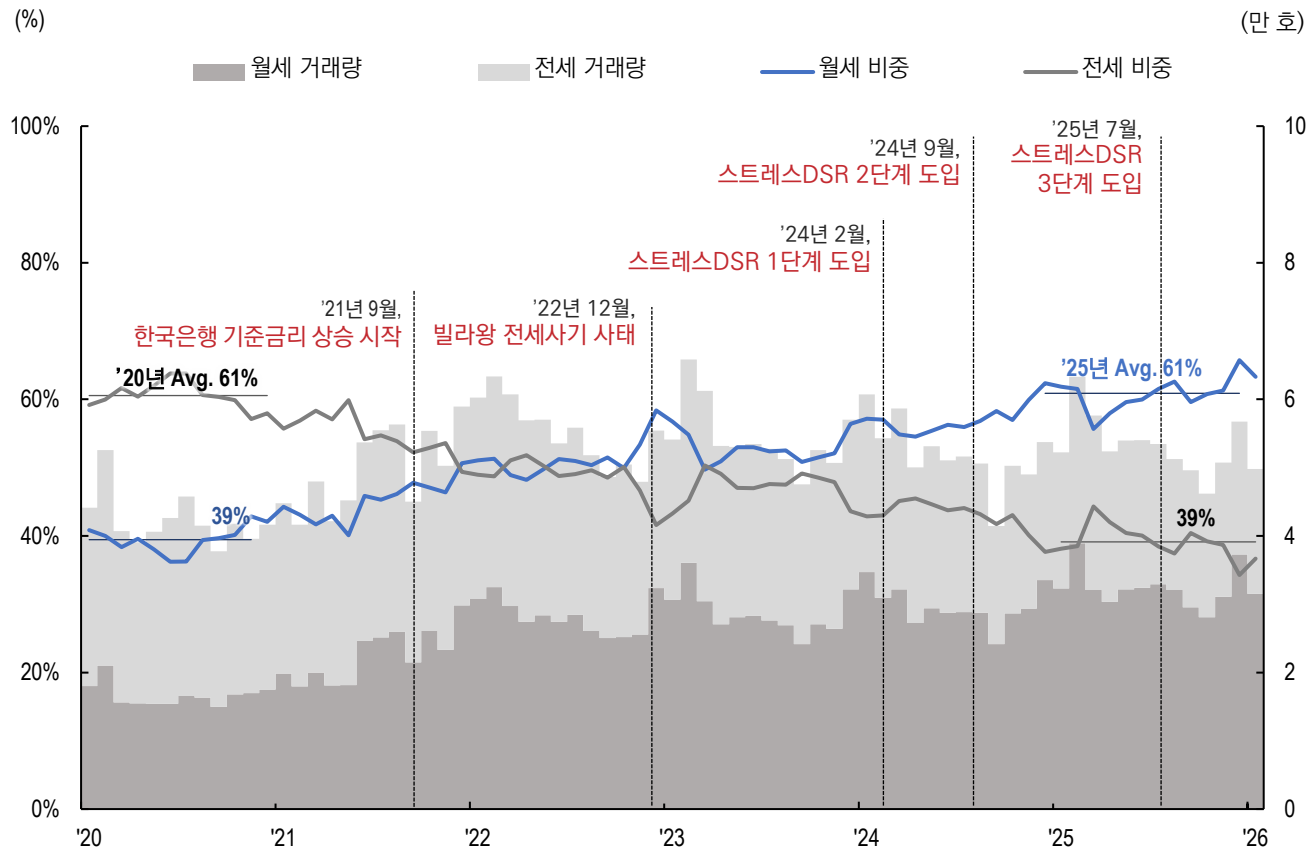


Source: REPS, KB부동산, 한국부동산원, Koramco R&S

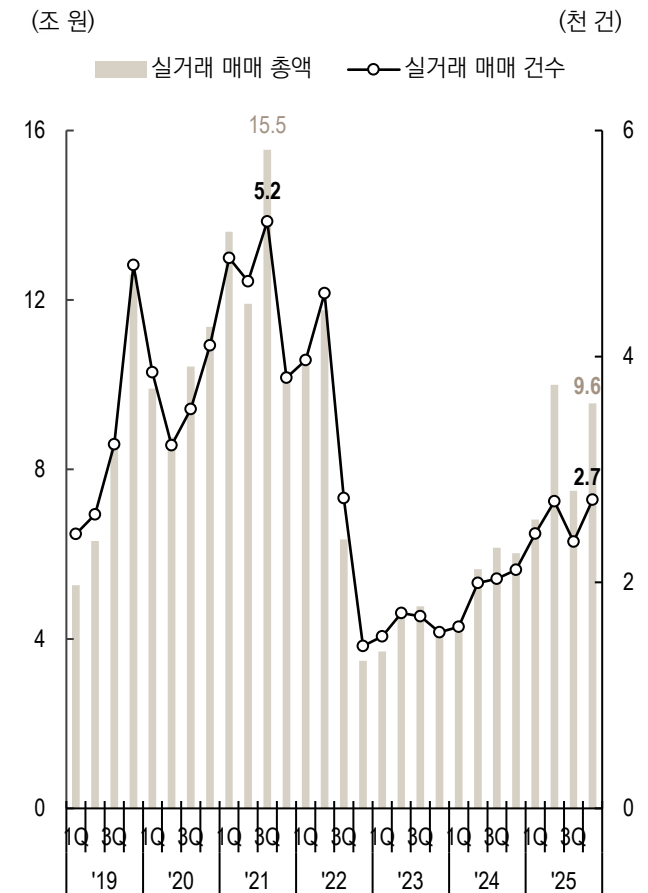
가계대출 규제 강화 및 고금리 장기화, 주택시장 월세 비중 확대 지속

- 스트레스 DSR의 단계별 시행('25.7월 3단계) 등 강력한 대출 억제 정책의 영향으로 전세 대비 월세 선호도 높은 상승
- 오피스텔 매매 규모는 '23년 저점 이후 완만한 회복세, 그러나 아직 과거 정점 대비 약 60% 수준

주택 전세 및 월세 거래량 변화 (서울)



오피스텔 실거래 매매 규모 (서울)

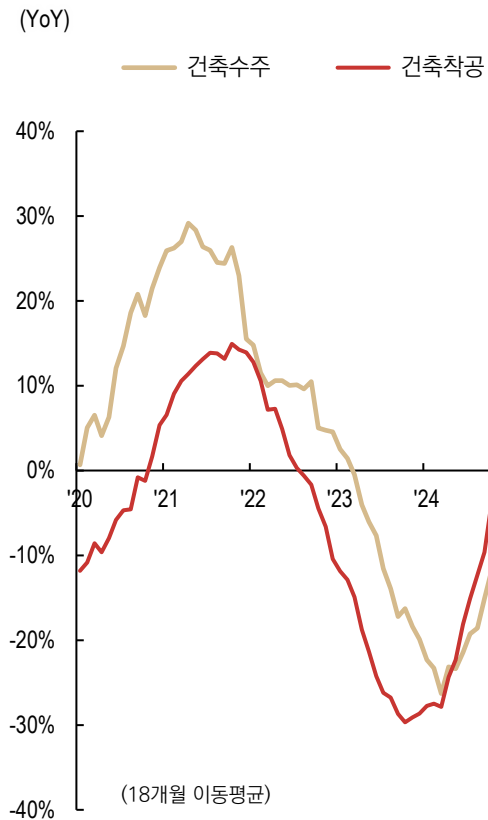


Source: 서울부동산정보광장, REPS, Koramco R&S

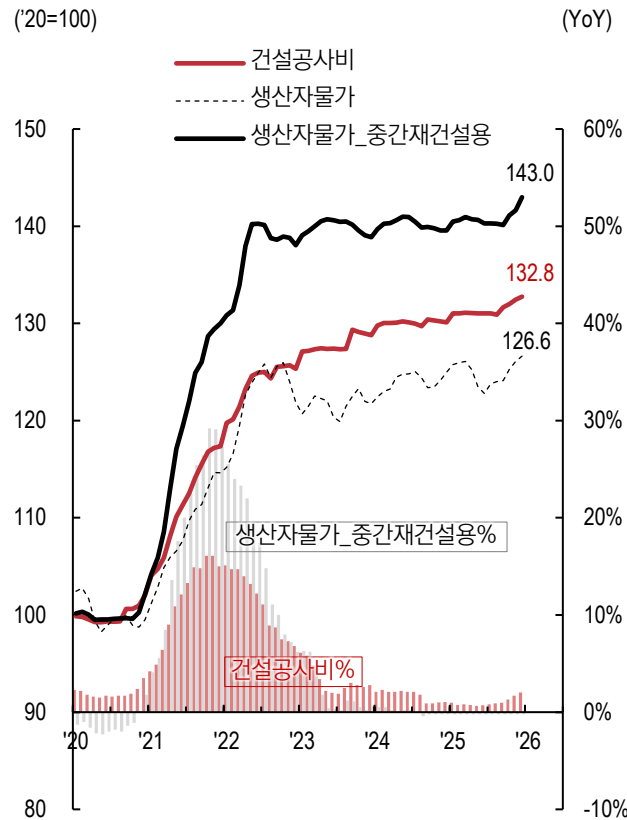
건축 수주 회복세에도 불구하고 착공 지연, 고비용 구조 지속으로 건설투자 회복세 정체

- '25년 하반기 기준 건축 수주와 착공 간 괴리 확대되는 가운데, 착공면적 감소세 지속. 향후 건설기성 및 공급 물량 감소 예정
- 고금리 환경 속 이자보상비율 하락과 높은 공사비 지수 유지 등으로 건설사의 재무 부담 및 사업 추진 동력 약화 지속

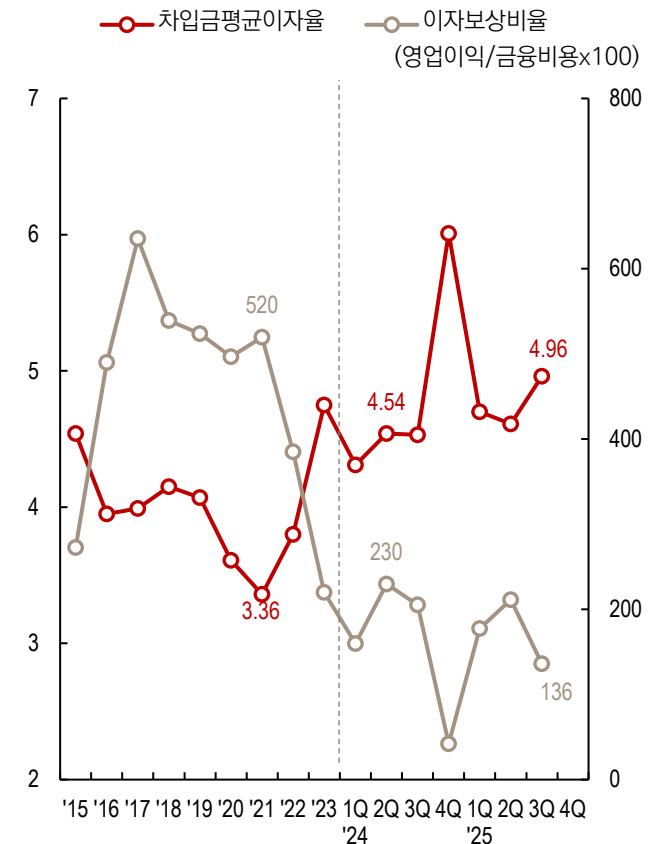
건축수주 및 착공 면적



건설공사비 및 생산자물가 지수



건설업 차입금 평균이자 및 이자보상비율



Source: 통계청, 한국은행, Koramco R&S

코리빙 투자 위축, 시니어하우징은 주도 공급 확대 속 사업 추진 지속

- 코리빙, 100실 내외 소형자산 대상 Value-add성 사업 위주로 전개. '25년 10월 이후 신규 매입 사실상 중단
- 반면 시니어하우징은 도심 유희부지 전환 및 정부주도 공급 확대 기조 등에 힘입어 사업 추진 지속

'25년 코리빙 거래 사례 (컨버전 목적 타용도 매입 포함)

'25년 시니어하우징 거래 사례

열람을 원하시면
코람코자산신탁 또는 코람코자산운용
담당자에게 연락주시기 바랍니다.

Contact Point

KORAMCO Asset Management | 리서치&전략실

정진우 팀장/부장/경제학박사

02-2251-7338

jinwoo.jung@koramcofund.co.kr

박은미 부장

02-787-0291

empark@koramcofund.co.kr

김나연 차장

02-2251-7407

nykim@koramcofund.co.kr

