

2025 Lender Sentiment Survey

# 2025 한국 대주 설문조사

: 다-리스킹(De-Risking), 2026년 대주의 선택과 전략

## Introduction

### 대출금 361조원 시대, 국내 부동산 개발 금융 규모와 리스크 관리의 필요성 증대

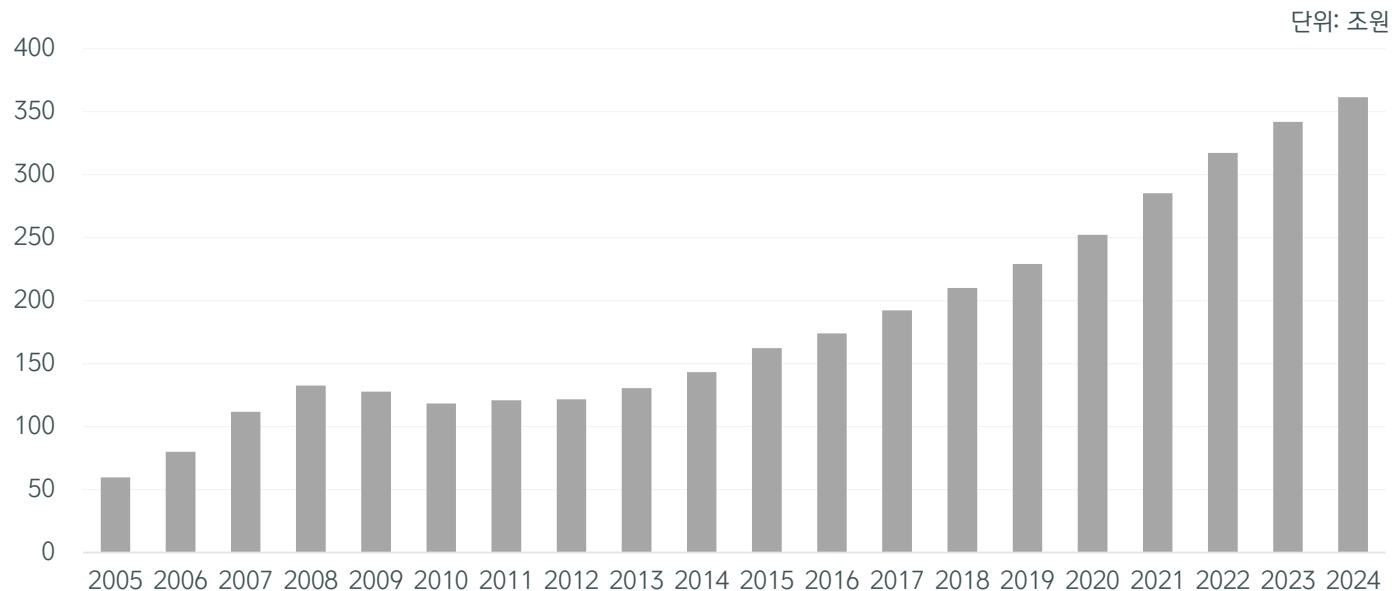
2024년 기준, 국내 건설 및 부동산업 합산 대출금 규모는 약 361조원을 기록했다. 이 규모는 장기적으로 매년 최고 수준을 지속 경신했으며, 특히 지난 10년간 두 배 이상 성장하며 최근 들어 증가세가 두드러졌다.

국내 부동산 금융 시장의 성장은 장기간 이어진 저금리 기조를 비롯하여 상업용 부동산 시장의 확대, 자산 가격 상승, 기업의 시장 참여 증가, 대규모 프로젝트 증가 및 건설비 상승 등 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과이다. 그러나 이러한 국내 부동산 금융 시장의 장기적인 성장 이면에는 거시적인 리스크 관리의 필요성이 동시에 대두되고 있다.

2026년에는 추가적인 금리 인하 기조가 이어질 것으로 전망된다. 이에 따라 국내 상업용 부동산 시장의 대출 수요는 더욱 증가할 것으로 보이며, 동시에 향후 경기 저성장이 장기화될 경우 대출 부실화 위험 또한 커질 수 있을 것이다.

CBRE는 이러한 거시적인 상황을 고려하여 국내 첫 대주 설문조사를 실시했다. 국내 주요 대주 44명이 참여한 본 설문조사를 통해 향후 대출에 대한 태도, 선호 자산, 주요 전략 변화 등을 포괄적으로 파악하고 미래 시장을 예측하고자 한다.

Figure 1: 건설 및 부동산업 대출금 추이 (가계대출 제외)



Source: 국가데이터처, December 2025

# CBRE

본 설문조사는 주요 대주 44명이 참여함

국내은행

연기금, 공제회

캐피탈

저축은행

외국계은행

보험사

증권사

자산운용사

# Contents

1. 대출 시장 현황 및 전망

2. 실물 대출 전략

3. PF 대출 전략

01

# 대출 시장 현황 및 전망

## 주요 거시경제 지표 추이 (2005 – 2026F)

지난 20년간 국내 거시 경제는 GDP 성장률의 구조적 둔화와 더불어 수차례의 글로벌 위기 상황을 겪으며 기준금리 및 환율 변동성이 확대되는 양상을 보였다.

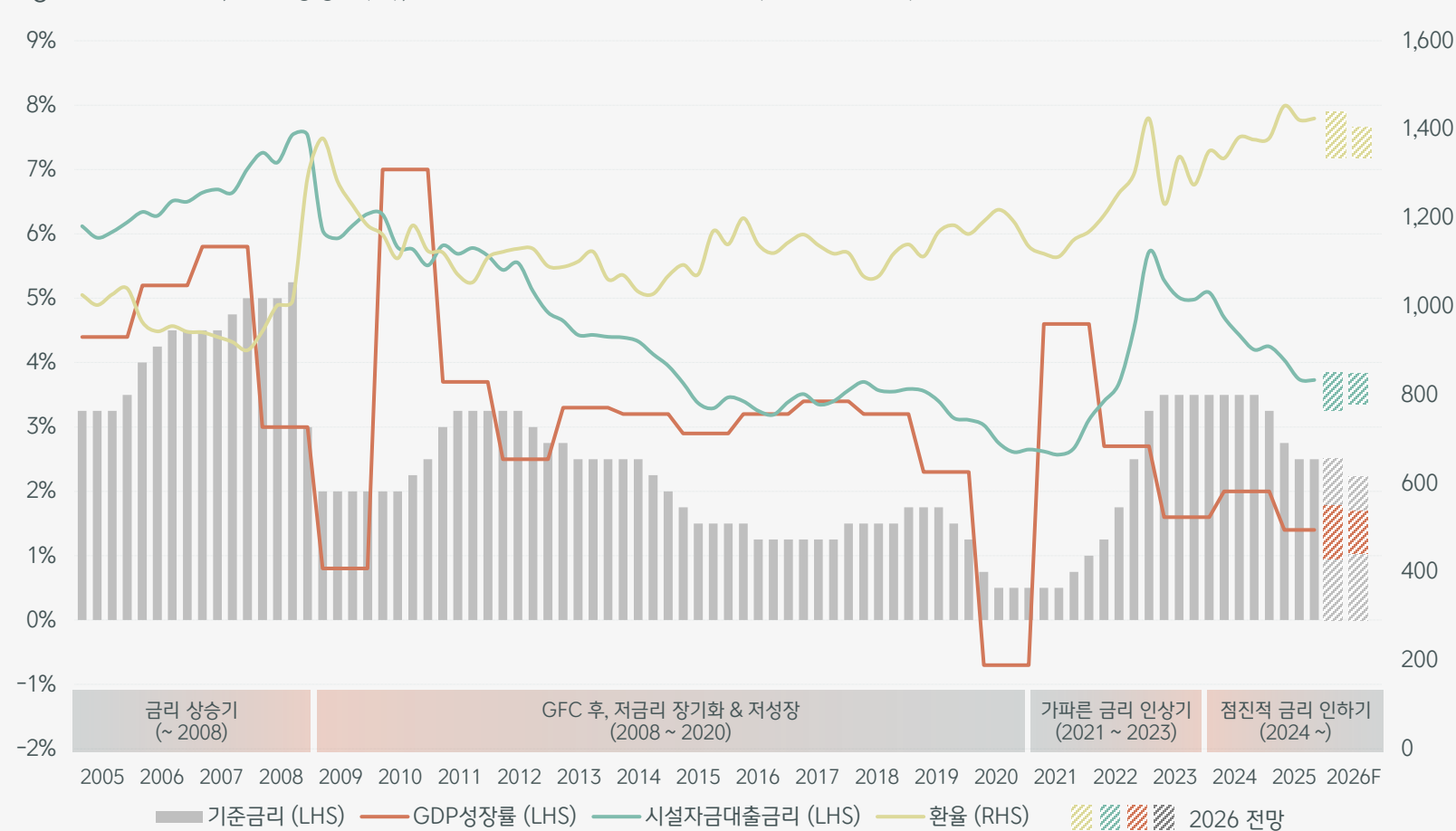
글로벌 금융위기(2008년) 이후 국내 GDP 성장률은 기존 5%대에서 2%대로 하락하며 저성장 장기화 국면에 진입했다. 이에 대응하여 한국은행이 기준금리를 인하했고, 2021년까지 저금리 및 초저금리 시대(0.50%, 최저치)가 이어졌다. 2021년에는 전년도 기저효과로 GDP 성장률이 반등했으나, 다음해 다시 둔화 기조로 진입했다.

한편, 팬데믹 이후 인플레이션 대응을 위해 기준 금리는 2023년 초까지 기록적인 속도로 인상되며 3.50% 수준까지 상승했다. 시설자금대출의 경우 기준금리의 변화 방향성을 충실히 따르는 추이를 보인 가운데, 거시경제 등 대내외 리스크가 높았던 GFC나 팬데믹 시기에 스프레드가 더욱 확대되면서 기업의 자금 조달 부담이 가중되는 모습을 나타냈다.

2008년 급등하며 큰 폭의 평가절하를 보인 원/달러 환율은 장기적인 안정세를 보이다 최근 연준의 급격한 금리 인상 및 달러 강세 기조로 다시 고환율 압력에 직면하면서 국내 경제의 외화 유동성 및 자본 유출 위험을 높이는 주된 요인이 되고 있다.

2024년 이후 다시 인하세로 전환한 기준금리는, 물가 안정 및 경기 하방 압력으로 2026년까지 점진적인 추가 하락이 예상된다. 하지만 높은 원/달러 환율, 집값 상승, 가계부채 등은 인하 폭을 제한하는 경직 요인으로 작용할 전망이다.

Figure 2: 기준금리, GDP성장률(년), 시설자금대출금리 및 환율 추이 (2005-2026F)



Source: Oxford Economics, 국가데이터처, November 2025

## 상업용 부동산 거래 규모 추이 (2015 – 2025F)

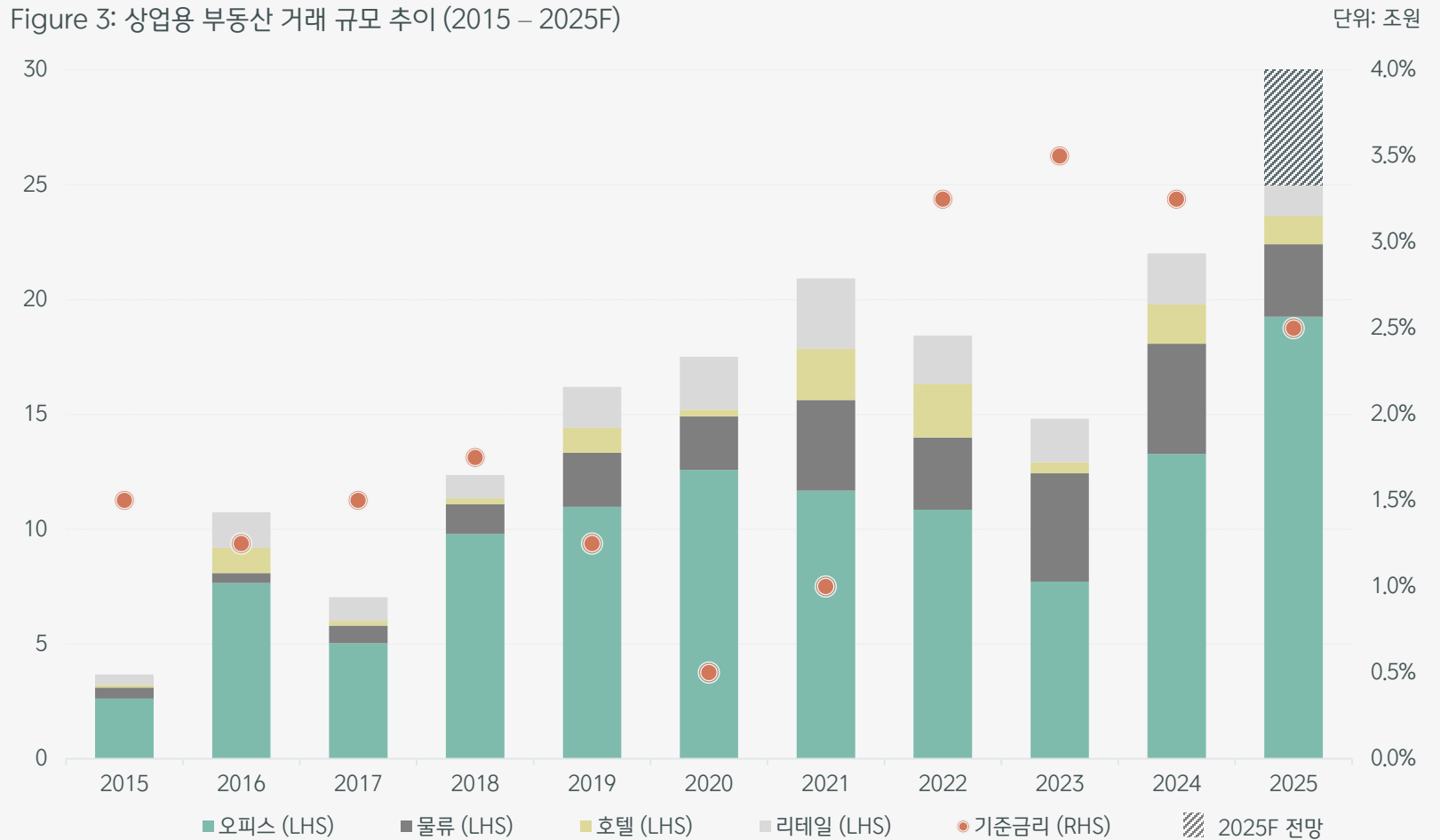
서울 상업용 부동산 투자 규모의 본격적인 성장은 지난 10년간의 거래규모에서 보여지는 동시에, 기준금리 사이클에 강력하게 연동되어 왔다. GFC 이후 외국계 자본을 중심으로 높은 수익률을 타깃한 오피스 거래가 주를 이뤘다면, 2017년 이후에는 오피스 수익률 하락(Cap. Rate compression)의 대안으로 등장한 물류 섹터가 팬데믹 이후 더욱 부상하며 시장의 성장을 견인했다.

장기 저금리 환경이 지속되던 시장에서 2021년에는 거래 규모가 사상 최대치인 21조원을 기록했다. GFC 이후 지속된 유동성 확대 기조가 정점에 달하며, 낮은 조달 비용을 바탕으로 다수의 국내외 투자자가 상업용 부동산 투자에 참여했다.

한편, 2022년 이후 기준금리의 가파른 인상은 자금 조달 비용을 급격히 높이고, 자산 가치 하락 위험을 확대하며, 매수자와 매도자 간의 가격 기대치 격차를 심화시켜 거래 시장을 경색시켰다. 그러나 금리 상승에도 불구하고 서울 A급 오피스의 공실률이 낮게 유지되는 등 핵심 자산의 안정적인 펀더멘털과 더불어, 2024년 서울 상업용 부동산 투자액은 2021년 기록을 재차 상회하며 이례적인 반등을 보였다.

올해는 오피스 부문을 중심으로 대규모 거래가 집중된 동시에 시장에 지배적인 금리 인하 기대감에 힘입어 투자 심리가 더욱 개선됐다. 2025년 3분기 누적 투자 규모는 이미 25조원을 돌파하여 2024년 연간 실적을 넘어섰으며, 연간 총 거래 규모는 30조원을 초과 달성할 것으로 전망된다.

Figure 3: 상업용 부동산 거래 규모 추이 (2015 – 2025F)



Source: CBRE Research, December 2025

## 2025년 대출 태도 분석: 공급자-수요자 동반 위축/ 금리 인하 기대와 보수적 대출 태도의 교차

2025년 국내 대출 시장에서는 금리 인하라는 긍정적 요인과 거시경제 둔화 및 금융 리스크 헤지라는 이중적 요인이 교차하면서 다소 보수적인 대출 태도가 관찰됐다.

시장 참여자를 대상으로 진행된 2025년 대출 태도 관련 국가데이터처 자료에 따르면, 공급자(대주)와 수요자(차주) 모두 하반기로 갈수록 대출에 대한 태도가 위축되는 양상을 보였다.

2025년 상반기 완화적 통화정책에 따른 금리 인하 기대감과 더불어 긍정적인 대출 수요가 관찰됐음에도, 국내은행을 제외한 대부분의 기관은 상반기 내내 일관되게 음(-)의 지수를 보이며 제한적인 공급 의지를 보였다. 특히, 비은행권의 경우 차주의 상환 능력 저하 및 부실 우려가 높음에 따라 대출 태도가 더욱 보수적으로 확인됐다.

이러한 현상의 배경은 프로젝트 파이낸싱(PF) 및 경기 리스크에 선제적으로 대응하는 목표에 따른 것으로 보인다. 우량 자산과 안정적인 차주에게 선별적으로 대출을 집중시켜 수익성을 추구하되, 동시에 위험 부문에 대한 익스포저 축소 및 심사 기준 강화를 통해 건전성 관리를 달성하려는 목적에 기인한 것으로 판단된다.

한편, 하반기에는 대선 이후 관련 규제 변화 등 국내 정치적, 제도적 불확실성과 경기 침체 우려가 차주의 투자 심리에 영향을 미치며 대출 수요 또한 냉각됐다.

Figure 4: 2025년 대출 수요 (수요에 대한 대주의 판단)

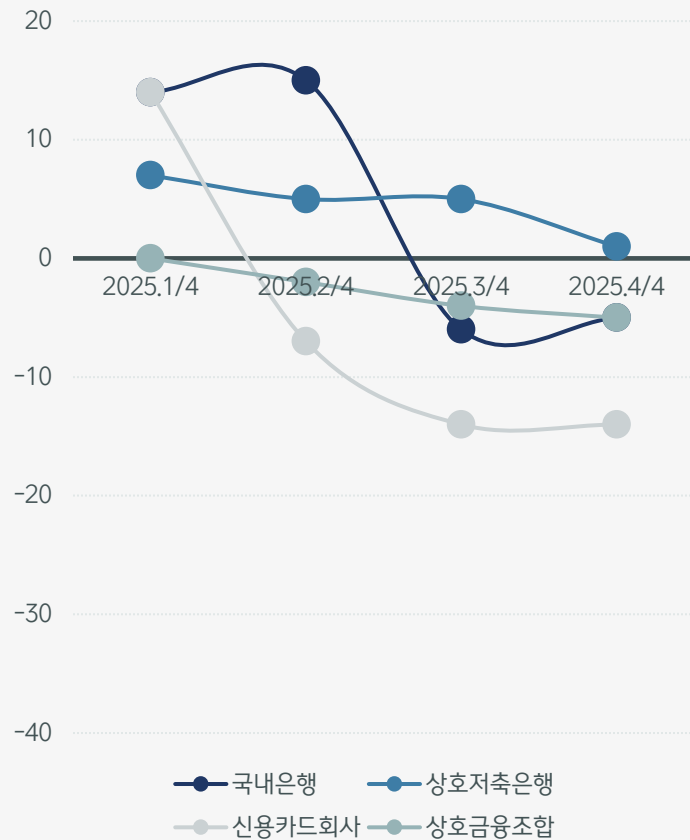
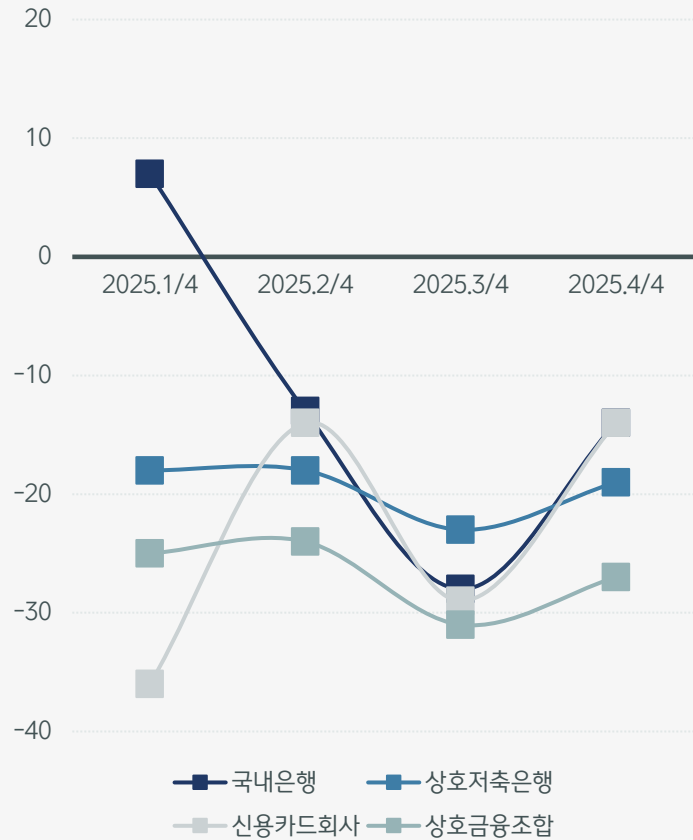


Figure 5: 2025년 대출 태도 (공급에 대한 대주의 판단)



Source: 국가데이터처, November 2025

## 투자자 관점에서의 이슈 및 투자 전략 (2025년 기준) 1/2

CBRE는 매년 국내 주요 투자자를 대상으로 투자자 의향 설문조사를 실시하고 있다.

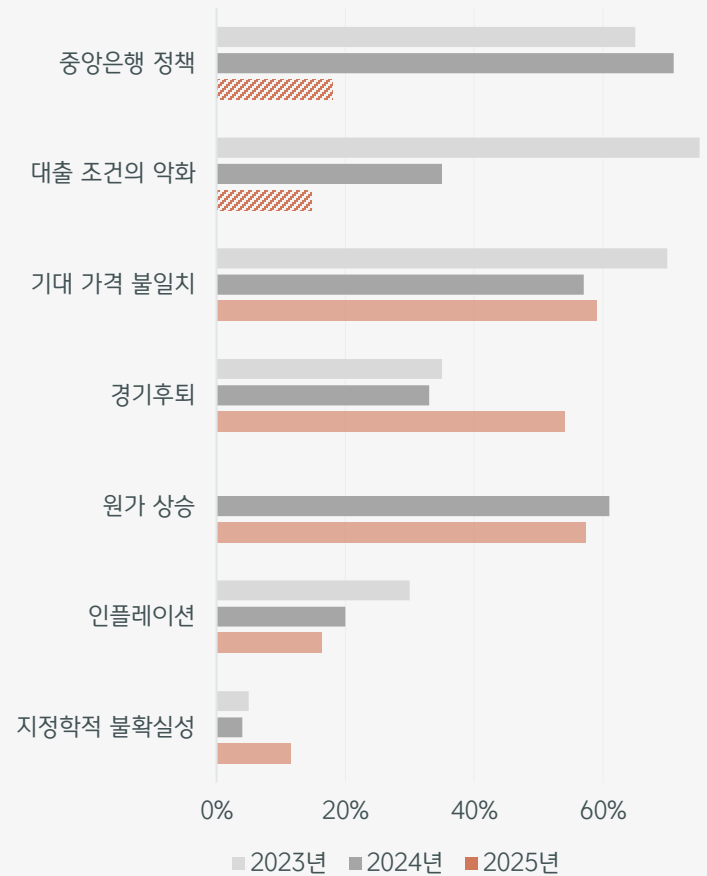
2024년 국내 투자자가 시장의 최대 난제로 꼽았던 중앙은행 정책 및 대출에 대한 우려는 2025년 기준금리 인하 기조가 보다 가시화되면서 전년도 대비 큰 폭으로 낮아졌다.

더불어, 대다수의 투자자가 2025년 부동산 투자 비중을 늘리거나 유지하겠다고 답변했으며, 부동산 투자 활동 확대 계획의 유력한 근거로 금리 안정화(하락)에 따른 차입 비용 인하를 전제했다. 실제로, 앞서 살펴본 바와 같이, 유동성 확대와 정(+)의 레버리지 효과 확보에 따라 투자 심리가 회복세로 전환되면서, 2025년 서울 상업용 부동산 시장은 역대 최대 투자 규모를 기록할 것으로 기대된다.

한편, 향후 전반적인 자금 조달 환경이 2024년 대비 개선될 것으로 기대하는 가운데, 엄격한 은행 대출 심사에 대한 우려가 유일하게 증가했다.

강화된 대출 기준에 따라 선별적인 대출이 이루어지면서 자산의 품질, 입지, 임차인 유무 및 신용도, 선매입 확약 등 다양한 요소가 대출에 더욱 중요하게 고려될 것으로 전망한 투자자의 의견은, 앞서 확인한 대출 기관의 보수적인 공급 기조와 동일 선상에 있는 모습이다.

Figure 6: 상업용 부동산 투자에 있어 걸림돌



Source: 2025 Investor Intentions Survey

Figure 7: 2025년 부동산 투자 확대 요인

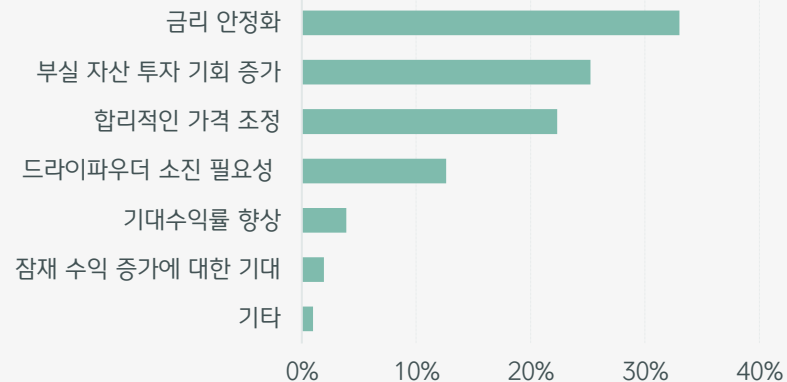
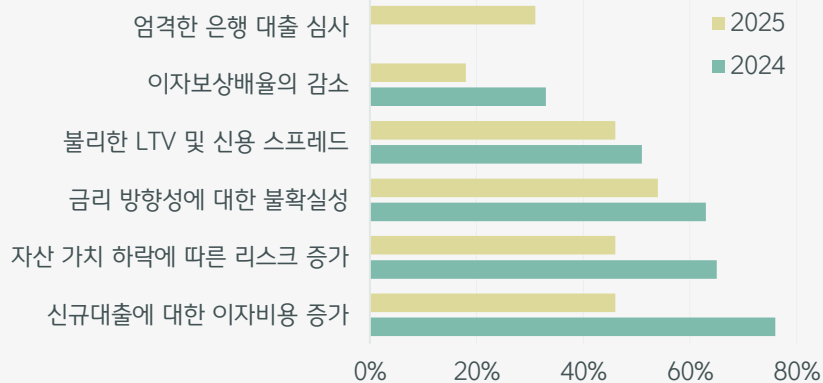


Figure 8: 자금 조달 시 겪는 주요 어려움





## 투자자 관점에서의 이슈 및 투자 전략 (2025년 기준) 2/2

고금리 시기 투자자의 주요 투자 전략 중 하나였던 대출 투자는 금리 인하세와 더불어 점진적으로 그 선호도가 감소했다. 투자자는 더욱 정교하고 안정적인 수익 창출 전략을 모색하면서, 우선주나 리츠를 통한 에쿼티(자기자본) 투자에 대한 수요가 작년 대비 증가했다.

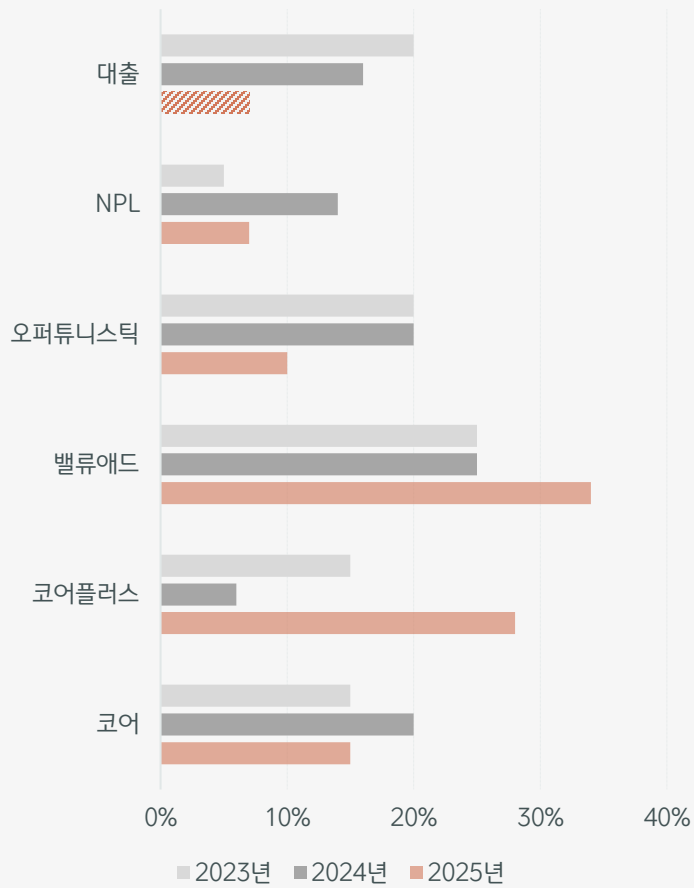
대출형 펀드는 높은 이자 수익과 안정성을 바탕으로 과거 중위험·중수익을 추구하는 투자자에게 매력적인 대안이었다. 그러나 금리 하락은 대출형 펀드의 배당 수익률 감소로 이어지며 자본 이득을 기대할 수 있는 에쿼티 투자 대비 매력도가 감소한 것으로 보인다.

한편, 올해는 선순위 대출 투자보다 높은 기대수익률을 제공하면서도 지분투자 대비 상대적으로 위험이 낮은 메자닌 파이낸싱(중순위 대출)에 대한 투자자 선호도가 보다 두드러졌다.

과거 해외 오피스 시장의 급격한 자산 가치 하락으로 일부 국내 기관들이 중순위 대출 투자 손실 위기에 직면한 사례가 존재했으나, 서울 오피스 시장의 낮은 공실률과 제한적인 자산 가치 조정은 국내 자산을 대상으로 한 중순위 대출 투자가 여전히 유효한 전략임을 시사했다.

에쿼티에 투자하는 전략에서는, 국내 투자자의 우선주 투자 선호도가 큰 폭 증가하며 가장 높게 나타났다. 금리 인하 기조와 함께 조금 더 안정적인 현금 흐름에 대한 선호가 높아졌기 때문으로 분석된다.

Figure 9: 주요 투자 전략



Source: 2025 Investor Intentions Survey

Figure 10: 에쿼티 투자 관련 선호 전략

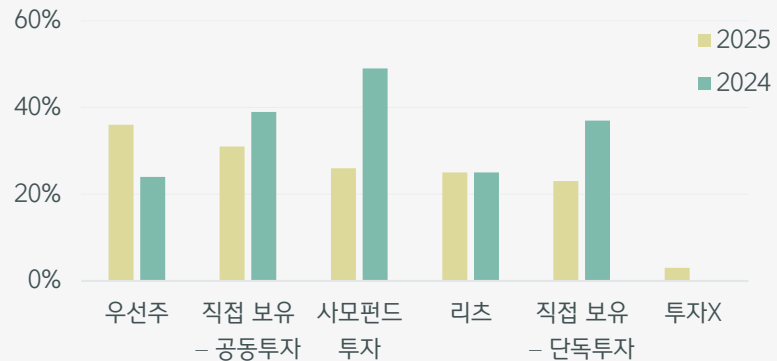
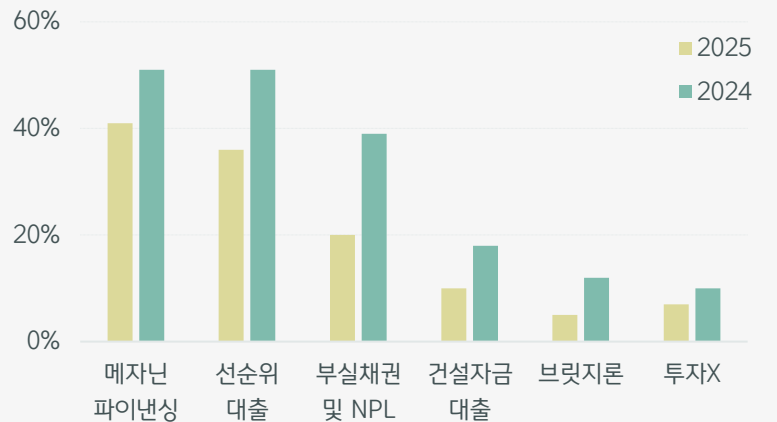


Figure 11: 대출 투자 관련 선호 전략



## 2026년 상반기 금리 인하 기대: 대주의 '점진적·신중' 인하 기조 관찰

국내 주요 대주 44명을 대상으로 실시한 금번 설문조사 결과, 응답자 대다수는 한국은행이 향후 점진적이고 신중한 금리 인하 기조를 유지할 것으로 전망했다.

대주의 약 90%는 연내 금리가 최대 1차례 추가 하락하거나 (25bps) 현 수준(2.50%)을 유지할 것으로 예상했다. 2026년 상반기 기준으로는 2%-2.25%의 기준금리를 전망하는 답변이 전체의 84%를 차지했는데, 결국 다수의 대주는 내년 상반기 중 한은이 최소 1회 이상의 기준금리 인하를 단행할 것이라는 데 상당한 확신을 보였다.

이는 향후 금리 인하가 2025년이나 시장의 기대만큼 빠르거나 크지 않을 것이라는 보수적인 시각을 반영하는 동시에, 2021-2023년의 급격한 인상 사이클과는 확연히 대비되는 모습이다.

대주가 금리 인하 폭을 제한적으로 보는 제약 요인은 이전에 분석된 거시 경제 리스크와 관계가 있다. 환율 변동성에 따른 외국인 투자 자금 유출 리스크로 한국은행이 미국과의 금리 격차를 선불리 줄이기 어려울 것이라는 판단이 작용하고 있으며, 아울러 역대 최고 수준의 가계부채를 고려 시 급격한 금리 인하를 통한 금융 완화가 부동산 시장 과열을 재연할 가능성을 우려하는 것으로 보인다. 최근 시장에서 나타나는 단기 금리 반등 현상 또한 시장에 여전히 불확실성이 남아있음을 방증한다.

그럼에도 불구하고, 장기적인 관점에서 기준금리가 하방 경직성을 보일 것으로 예상되면서, 과거 초저금리 시대로의 복귀 가능성은 단기 내 크지 않을 것으로 전망된다.

Figure 12: 2025년 12월 기준 기준금리 예상

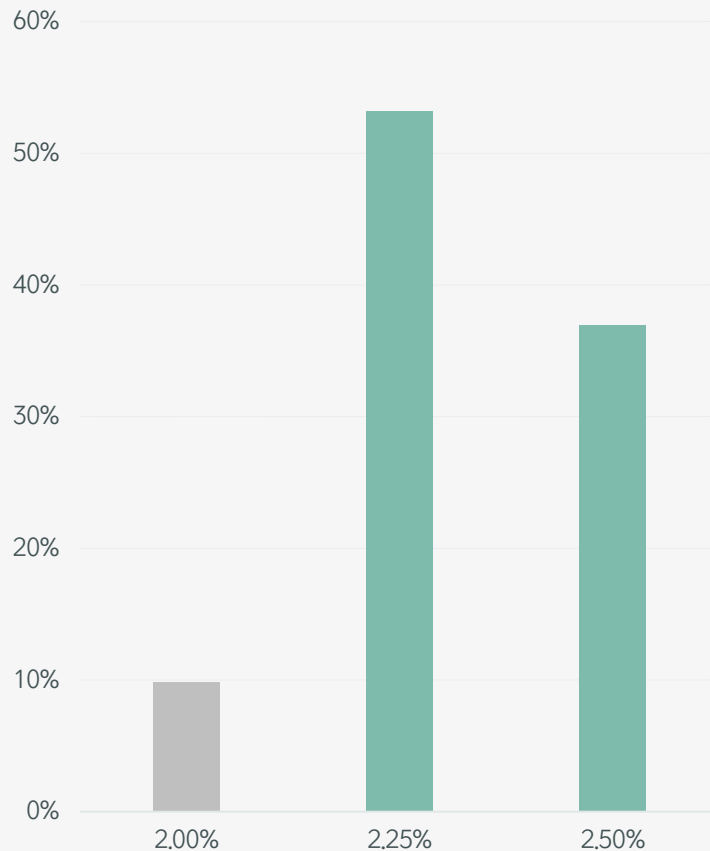
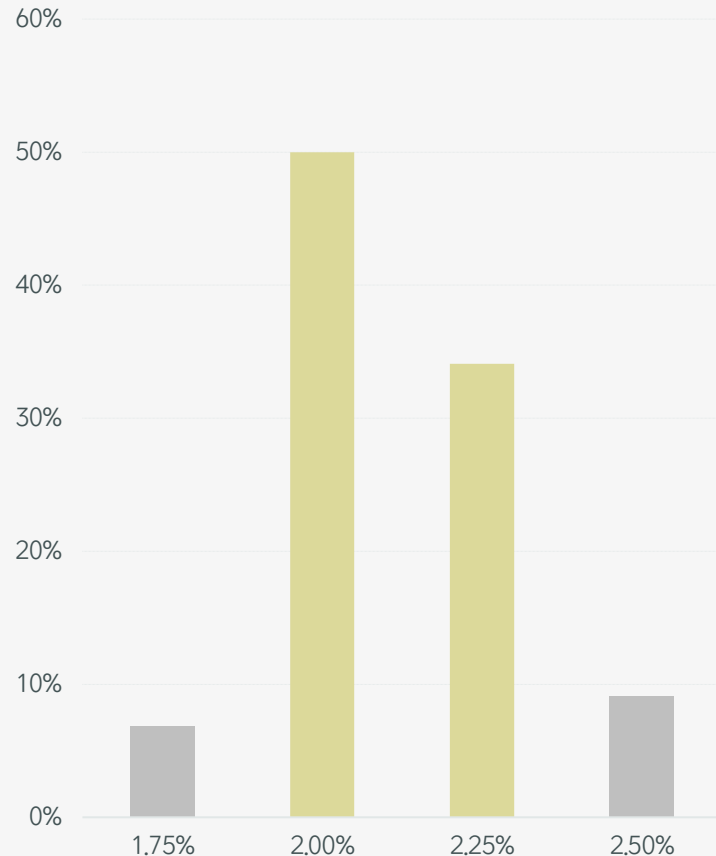


Figure 13: 2026년 6월 기준 기준금리 예상



Source: CBRE Research, December 2025

## 2026년 대주의 대출 활동 전망 : 건전성 전제 하의 선별적 확장과 우량 대출 확보

한편, 2026년에는 대주의 대출 활동이 금년 대비 회복할 것으로 전망된다. 금번 CBRE의 대주 설문조사에 따르면, 2026년에는 전년도 대비 보다 공격적인 대출 활동을 진행할 것이라는 응답 비중이 전체의 62%로 나타났다.

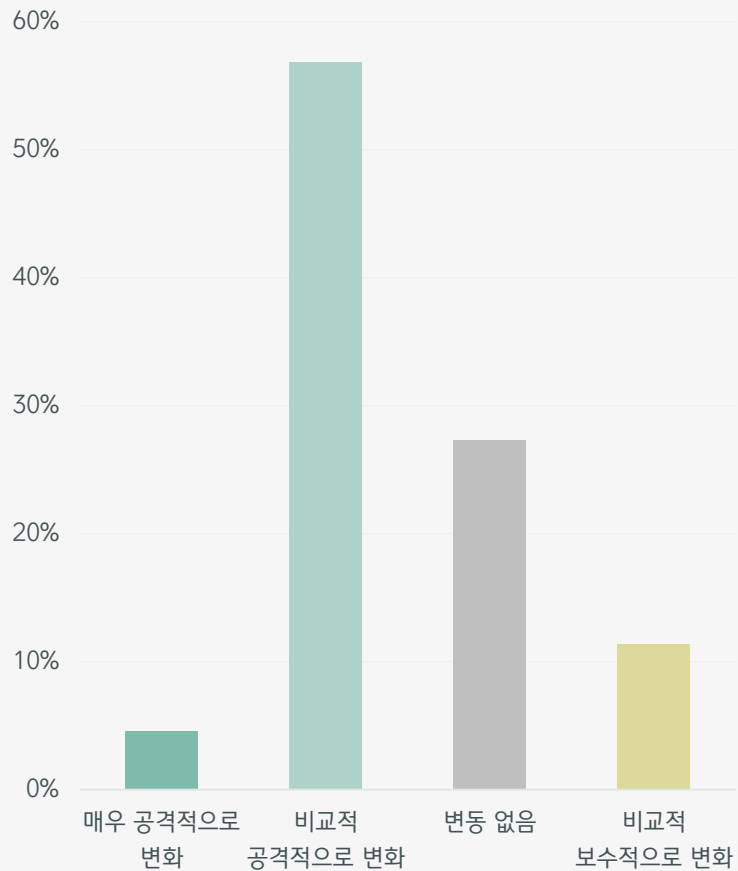
이러한 변화는 최근 시장에서 우량 대출 참여 기회가 축소됨에 따라 대주가 대출 공급에 대한 현재의 다소 보수적이고 방어적인 관망 단계를 지나, 우량 대출 선별 등 적극적인 기회 선점 모드로 전환, 시장 우위를 선점하려는 의지를 시사한다.

대출 연체율 전망도 개선적인 방향으로 나타났다. 향후 연체율은 변동이 없거나 감소할 것이라는 의견이 지배적으로 확인됐는데, 대주는 현재의 리스크 관리가 효과적으로 작용하고 있다고 평가하는 동시에 단기적으로 급격한 자산 부실 악화는 없을 것으로 예상하는 것으로 해석 가능하다.

더불어, 추가적인 금리 인하에 따른 유동성 개선 기대감에 힘입어 차주의 이자 상환 부담이 완화될 것이라는 낙관적 인식, 금융기관의 선제적 리스크 관리를 통한 신규 취급된 대출의 건전성 상승, 부실 채권 정리 등 재무 건전성 제고 노력 등이 복합적으로 작용한 결과로 보인다.

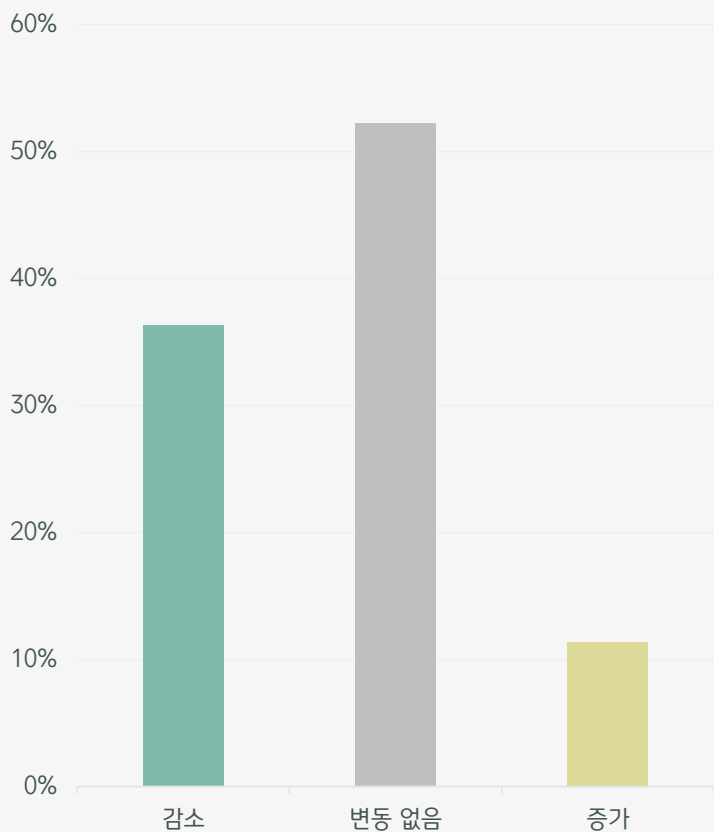
한편, 이러한 변화에도 불구하고 대출 전반에 대한 심사 기준은 엄격하게 유지될 것으로 예상된다. 핵심 자산 및 차주에 한정하여 일부 유연한 조건을 제공하면서, PF 시장 불안정성 등 여전한 거시적 리스크를 인지하는 동시에, 대출 건전성 유지 전제하에 선별적인 대출 확대를 시도할 것으로 예상된다.

Figure 14: 2026년 심사기준 변화 전망



Source: CBRE Research, December 2025

Figure 15: 2026년 대출 연체율 전망



## 2026년 부동산 금융 시장의 리스크 요인

향후 1년간 국내 부동산 금융 시장의 확대 및 안정성을 저해할 수 있는 가장 큰 리스크 요인으로 경기 침체 우려가 과반수(52%)를 차지했다.

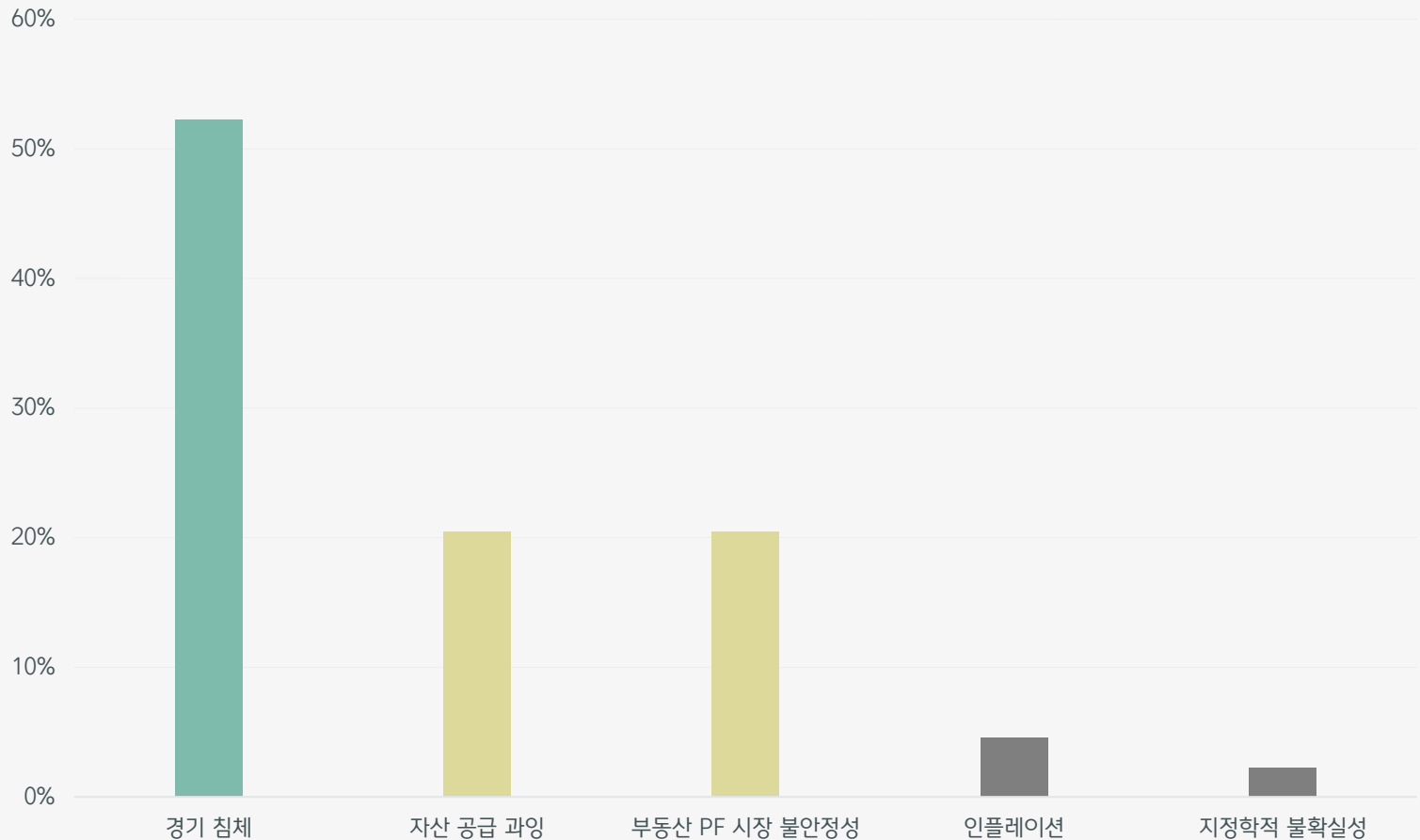
광범위한 경제 둔화는 기업의 임차 수요 감소, 공실률 상승, 자산 가치 하락 등 부동산 시장의 펀더멘털을 저해할 수 있고, 이는 결국 부동산 수요 위축과 차주의 상환 능력 악화로 이어질 수 있다.

공급 과잉 및 부동산 PF 시장 불안정성은 각각 20%로 공동 2위를 차지했다. 실제로, 공급량은 서울 상업용 부동산 시장 흐름에 가장 큰 영향을 미치는 변수 중 하나이다. 2023-2024년 역대급 공급이 관찰된 수도권 A급 물류 시장에서는 공실의 급격한 증가와 함께 신규 PF가 거의 중단되는 등 대주는 시장의 근본적인 수요-공급 균형 훼손을 심각한 위협으로 인식하고 있다.

PF 불안정성은 고금리, 공사비 증가, 개발 사업 지연으로 인해 부실 위험이 누적된 상태이다. 현재 금융감독원이 PF 건전 제도개선 방안 마련 작업을 진행 중이나, 부동산 시장 악화 및 각 사업주체들의 이해관계 상충으로 인해 이에 대한 실효성에 의문이 제기되고 있는 상황이다.

인플레이션이나 지정학적 불확실성 리스크에 대한 우려는 상대적으로 미미했다. 이는 대주가 단기적인 시장 전망에 있어서 금리나 인플레이션 같은 금융 변수나 국제 정세보다는 거시 경제와 시장 펀더멘털의 불안정성에 더 높은 우려를 표하고 있음을 의미한다.

Figure 16: 2026년 부동산 금융 시장의 리스크 요인



Source: CBRE Research, December 2025

02

# 실물 대출 전략

(Investment Financing)

## 안정성 추구: 오피스·물류 중심의 자금 쏠림과 코리빙, 데이터센터의 선별적 부상

2026년 대주가 가장 선호하는 부동산 대출 취급 유형은 오피스가 75%로 압도적인 1위를 차지했으며, 상온 물류센터가 59%로 그 뒤를 이었다. 특히, 두 유형 모두 ‘안정화’ 자산이라는 조건을 전제하면서, 경기 불확실성 속에서 대주는 현금 흐름이 입증된 코어 자산의 안정성을 최우선 가치로 두었다.

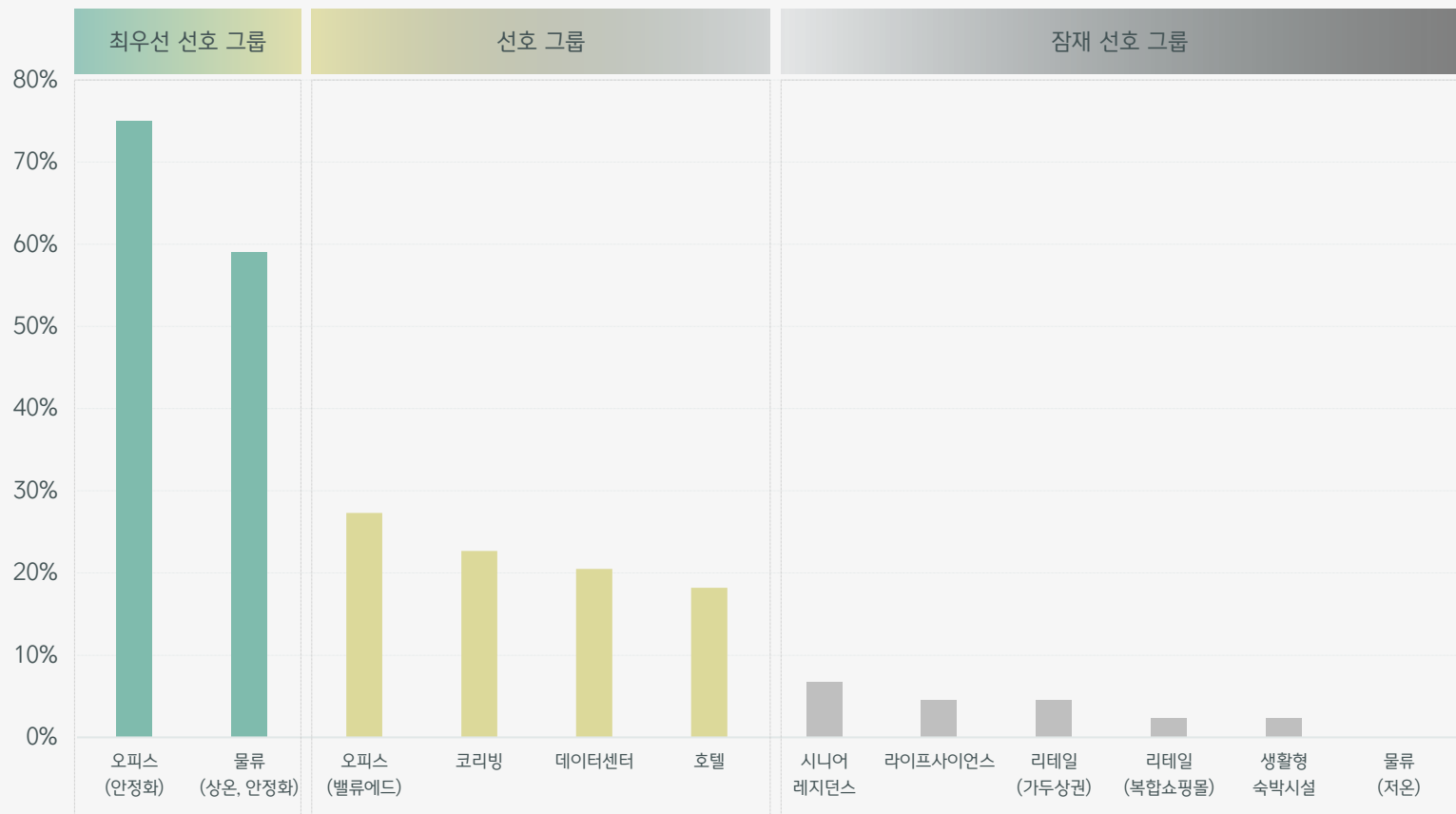
서울 핵심 권역의 오피스 시장은 견고한 수요와 낮은 공실률을 유지하며 대주에게 가장 안전하고 신뢰할 수 있는 투자처로 인식됐다. 일부 공실 리스크가 존재하는 물류 시장에서는, 임차인 확보로 안정적인 운영 수익을 보장하는 상온 물류센터에 대해 높은 선호도를 보이며, 선별적인 접근 전략이 관찰됐다.

한편, 성장 잠재력을 가진 대체 자산의 부상으로 코리빙, 데이터센터가 20% 이상의 유의미한 선호도를 나타냈다. 코리빙은 주거 형태의 변화와 1인 가구 증가 추세에 맞춰 대출 매력도가 높아진 것으로 보이며, 데이터센터는 인공지능(AI)과 클라우드 컴퓨팅 확산에 따른 미래형 인프라 자산으로서의 가치를 인정받아 대주가 향후 자금을 투입할 잠재력이 존재한다.

호텔 및 리테일은 오피스와 물류 대비 운영리스크와 시장 변동성이 크다는 점에서 선호도가 다소 제한적이나, 최근 시장 회복을 고려하여 우량 입지 소재 자산 또는 컨버전 목적의 투자 등에 한해 선별적인 대출이 가능할 것으로 보인다.

그 밖에, 시니어 레지던스, 라이프 사이언스, 생활형 숙박시설 등 투자 상품으로서 추가적인 검증이 필요하거나 규제 및 수요 불확실성이 존재하는 자산군에 대한 선호도는 낮게 조사됐다.

Figure 17: 선호하는 부동산 대출 자산 유형 (2026년)



Source: CBRE Research, December 2025

## 2026 투자자 의향 설문조사, 투자 패러다임의 변화 진행 중

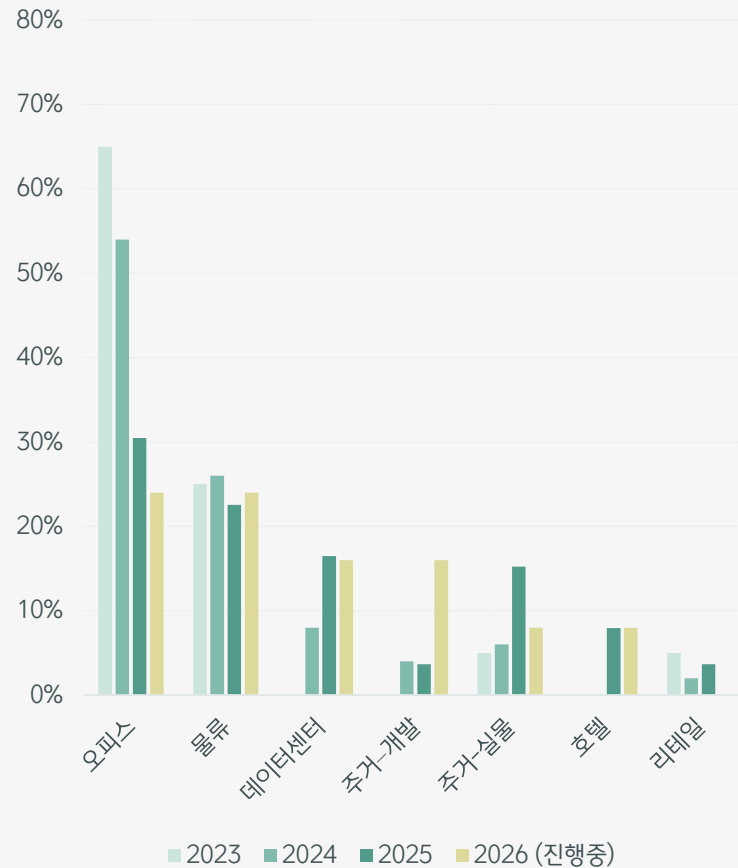
앞서 확인한 대주의 대출 선호 유형이 실제 투자 시장의 방향과 부합하는지 비교하고자, 현재 CBRE가 진행 중인 2026년 투자자 의향 설문조사의 중간 결과를 분석하였다. 전반적으로 투자자 선호 자산은 대주의 대출 선호도와 상당 부분 일치했다.

핵심 변화는 오피스 중심의 투자 패러다임이 해체되고 자산 선호가 다각화 되는 추세로 전환된 점이다. 국내 투자자가 가장 선호했던 오피스는 2023년 65%에서 2026년 24%로 그 선호도가 하락했다. 다만, 오피스는 지속적 가치 상승과 성공적 투자 사례에 기반하여 투자자 및 대주가 가장 선호하는 전통적 핵심 상품으로, 향후 견고한 수요가 지속될 것으로 예상된다.

반면, 물류 선호도는 20%대 중반을 안정적으로 유지하며 조사 이래 처음으로 오피스와 동일한 수준의 선호도가 확인됐다. 다만, 대주가 앞서 안정화된 물류 자산에만 유일한 선호를 보이며 저온 물류를 대출에서 제외했듯이, 물류 시장 거래 역시 선택적 양극화로 이어질 것으로 전망된다. 한편, 데이터센터(16%)와 주거-개발(16%) 선호도의 상승은 미래 지향성과 개발 희소성에 대한 높은 기대감을 반영하며 대주의 선호와 궤를 같이한다.

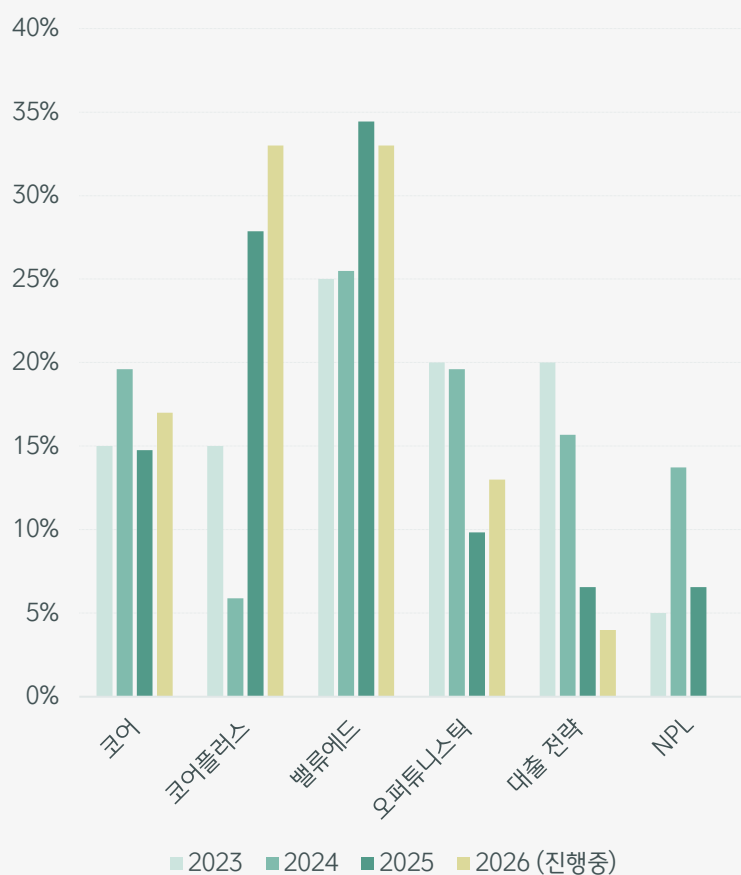
투자 전략 측면에서는 밸류에드(33%)와 코어 플러스(33%)가 66%를 차지하며 자산 가치 증대와 안정적 수익 개선을 동시에 꾀하는 전략적 균형을 보여준다. 특히 대출 전략은 2023년 20%에서 2026년 4%로 선호도가 급감하며, 투자자들이 PF 시장의 불확실성을 회피하고 에퀴티 투자를 통한 자산 가치 상승에 집중하는 명확한 기조를 보여준다.

Figure 18: 국내 투자자 선호 투자 섹터



Source: 2026 투자자 의향 설문조사, CBRE Research, December 2025

Figure 19: 국내 투자자 선호 투자 전략



## 신규 대출 취급 시 담보인정비율(LTV) 및 부채상환능력비율(DSCR)

주요 대주는 신규 실물 대출 취급 시, 기관별로 차이는 있으나 보수적인 수준의 담보인정비율(LTV)과 부채상환능력비율(DSCR) 기준을 요구하는 추세인 것으로 보인다.

대주가 선호하는 LTV 범위는 51-60%와 61-70%가 각각 36%로 동률을 이루며 압도적인 비중을 차지했다. 은행권 등 전통적인 금융기관의 보수적 심사가 반영된 동시에, 캐피탈, 저축은행을 중심으로 LTV 70%까지 투자 의향을 보였다.

이는, 과거 2010년 중후반 초저금리 환경에서 유동성 경쟁 심화로 일부 우량 자산에 한해 70% 중후반까지 공격적으로 검토하던 것에 비해, 고금리 장기화 및 불확실성 증대에 대비하여 충분한 자본 안전 완충장치(에퀴티 버퍼)를 요구하는 리스크(대출 건전성) 관리 태세가 조금 더 강화되었음을 의미한다.

실물 신규 대출 취급 시 대주가 요구하는 DSCR은 1.3배-1.4배가 가장 높은 응답 비중을 차지했다. 해당 부동산이 부채 원리금 상환액의 1.3배에 해당하는 순영업소득(NOI)을 창출해야 한다는 것인데, 과거 1.1-1.2배의 관행적 허용 수준 대비 상향된 기준을 명시적으로 요구하는 것은 차주의 현금 흐름에 더 큰 안전 마진을 요하고 있음을 의미한다.

과거 유동성 중심의 대출 결정이 현재는 현금 흐름 안정성 및 담보의 안전 마진을 중심으로 전환되면서, 장기적으로 부동산 금융 시장의 선별적 심사 기준이 유지될 것으로 전망된다.

Figure 20: 신규 대출 취급 시 선호하는 담보인정비율(LTV)

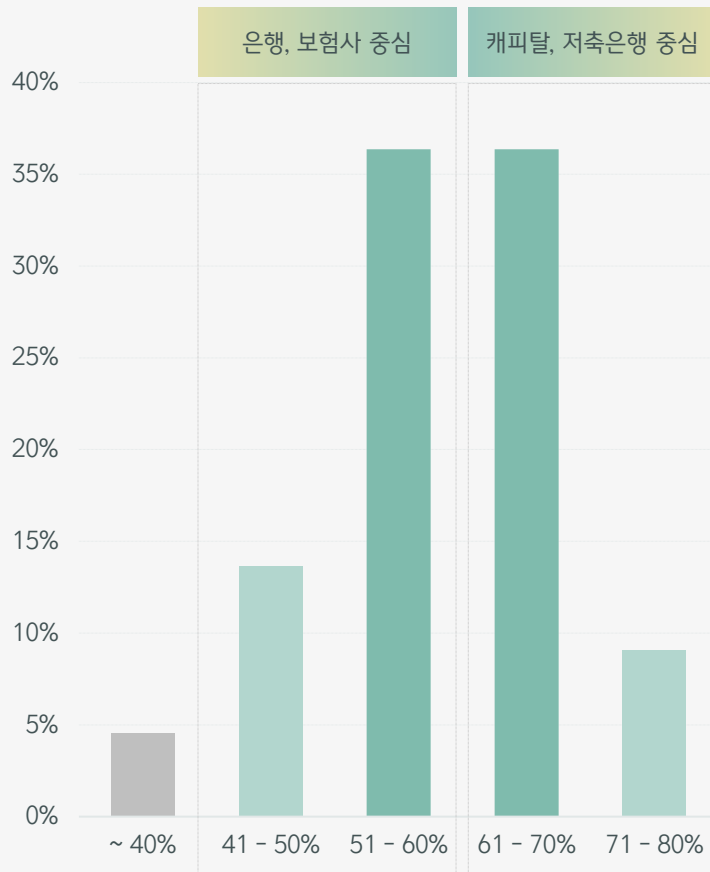
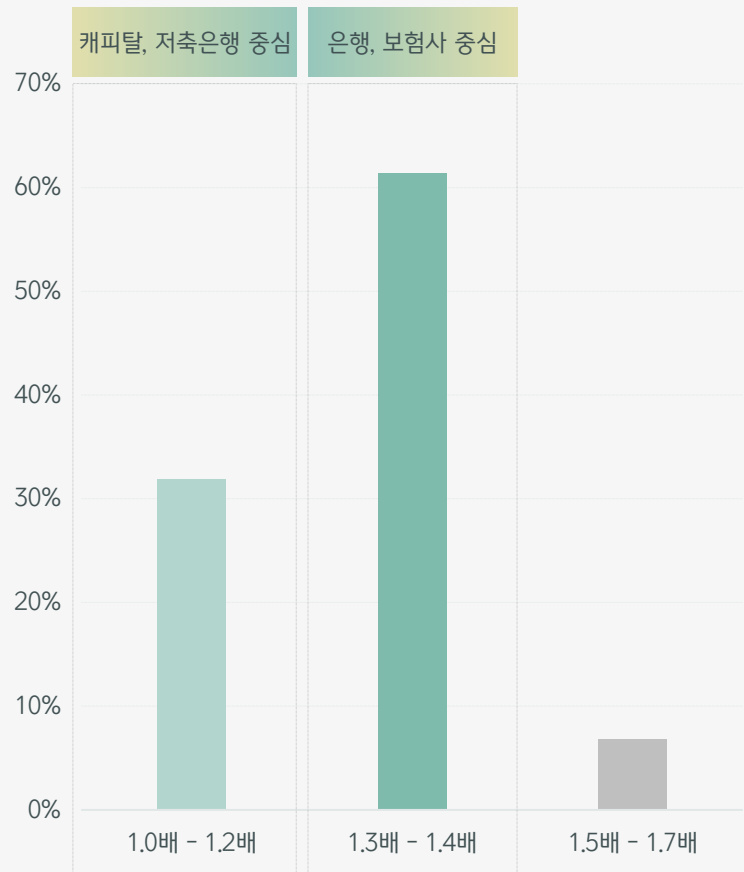


Figure 21: 신규 대출 취급 시 부채상환능력비율(DSCR)



Source: CBRE Research, December 2025



## 신규 대출 스프레드 전망

신규 대출의 가산금리(스프레드) 변화는 금융기관이 대출 시장 및 또는 개별 차주의 위험도를 어떻게 평가하는지를 나타내는 지표로 거시 경제적 기준금리 변화에 더해 조금 더 미시적인 바로미터로 활용된다. 또한, 리스크 프리미엄 외 은행의 대출 취급 및 관리 비용, 마진 등을 포함한다.

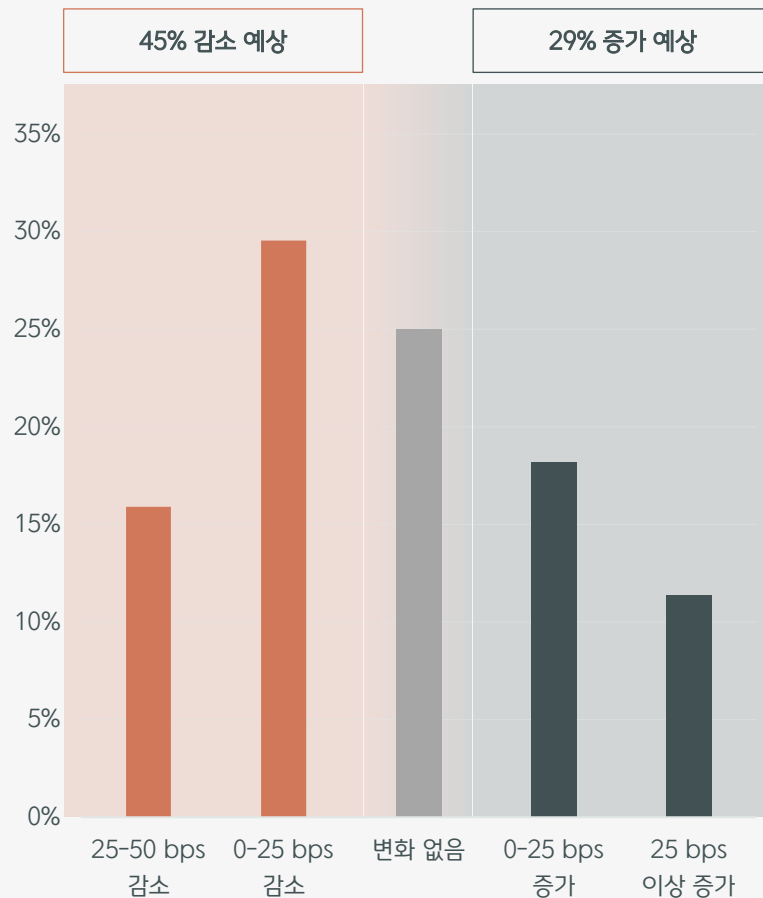
2025년 11월 말 기준, 올해 기준금리는 총 2차례, 50bps 하락했으나, PF 부실 위험 및 부동산 대출 심사 강화에 따른 은행 처리 비용 증가 등 스프레드 확대로 대출 금리의 하락은 상대적으로 제한적이었다.

특히, 일부 비은행권의 고위험 대출에서는 스프레드가 이전과 비교하여 오히려 상승한 사례가 관찰됐다. 이는 금융기관이 고위험 대출에 대해 더욱 보수적인 입장을 취하고 있음을 보여주는 것으로, 앞서 확인한 대출 태도 지수 하락과도 연관이 있다. 결국 올해 기준금리 인하의 효과는 조달 비용 감소 효과보다는 시장 안정화/정상화에 더욱 기여한 것으로 보인다.

반면, 금번 설문조사 참여자의 약 절반이 향후 1년, 신규 대출에 대한 스프레드가 감소할 것이라고 응답했다. 그 중 0~25 bps 소폭 감소할 것이라는 예상이 가장 높은 비중을 차지했으며, 향후 시장 리스크 축소와 유동성 개선을 통해 차입 금리가 하향 조정될 것으로 예상됐다.

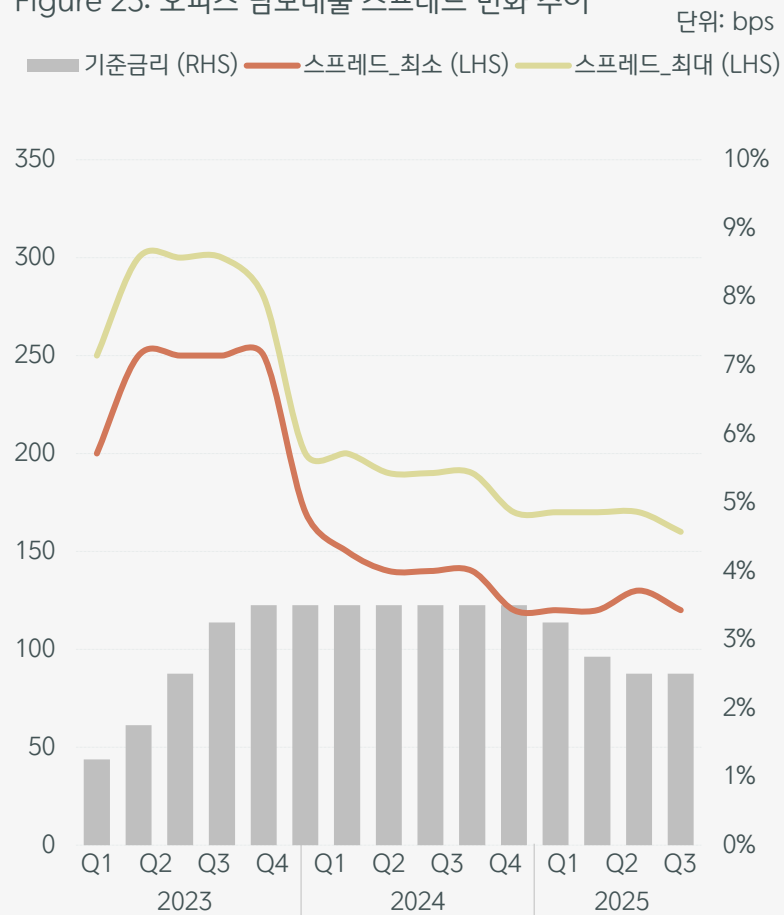
실제로 23년 이후 오피스 담보대출 스프레드는 하향 추이를 보이고 있으며, 전반적인 금리 인하 기대와 함께 향후 대주는 높은 수익성보다 건전성 확보를 더욱 고려하며 우량 자산을 중심으로 투자를 진행할 것으로 판단된다.

Figure 22: 2026년 신규 대출에 대한 스프레드 변화 예상



Source: CBRE Research, December 2025

Figure 23: 오피스 담보대출 스프레드 변화 추이



단위: bps

■ 기준금리 (RHS) — 스프레드\_최소 (LHS) — 스프레드\_최대 (LHS)

## 오피스 및 물류 자산 선순위-중순위 대출 비용(All-in Cost)

대출의 리스크 구간에 따라 선순위(Senior)와 중순위(Mezzanine) 구간(트랜치)으로 구분될 수 있다. 일반적으로, 선순위에서는 안정성 확보 경쟁이, 중순위부터는 수익성 추구가 이루어지는 트랜치별 차별화된 구조를 보인다.

서울 상업용 부동산 시장의 양대 섹터인 오피스와 물류 실물 자산에 대한 자금 조달 환경(All-in Cost\*)은 다소 상이하게 관찰됐다. 두 섹터 간 금리 스프레드는 약 100bps 수준에서 평균적으로 관찰되나, 물류의 경우 선순위와 중순위 구간별 스프레드가 좀 더 분산된 경향을 보였다.

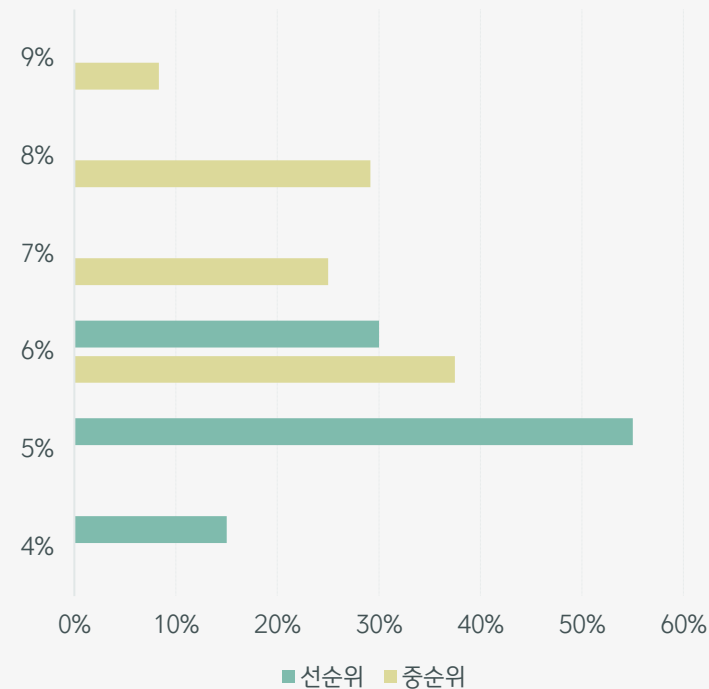
오피스 시장은 선순위 금리에 대한 대주의 컨센서스가 5% 대로 형성되며 안정세를 보였다. 특히, 전체 응답의 70%가 5% 이하 구간에 집중되어 있다는 점은 우량 자산에 대한 선순위 대주의 기대 수익률이 비교적 안정화 단계에 접어들었음을 의미한다.

그러나 중순위 대출 시장에서는 6%대의 저금리를 예상하는 그룹(38%)과 8%대 이상의 고금리를 요구하는 그룹(37%)이 양분되며 대주 간 시각차가 존재했다. 최근 시장 변동성을 고려해 LTV 구간에 따른 리스크 프리미엄을 보다 확대 적용하면서 스프레드의 폭이 넓어진 것으로 이해할 수 있다.

한편, 물류 자산의 경우 선순위 대출 금리 수준은 5%부터 8%까지 고르게 분포되어 나타나며, 대주의 섹터별 리스크 인식 차이가 관찰됐다. 대주는 단순 자산 등급보다 화주 신용도, 임차 안정성, 저온/상온 창고 비율 등 자산별 개별 리스크를 엄격히 선별하고 있으며, 이는 금리 스프레드의 분산으로 이어졌다.

Figure 24: 오피스 선-중순위 대출 비용(All-in Cost)

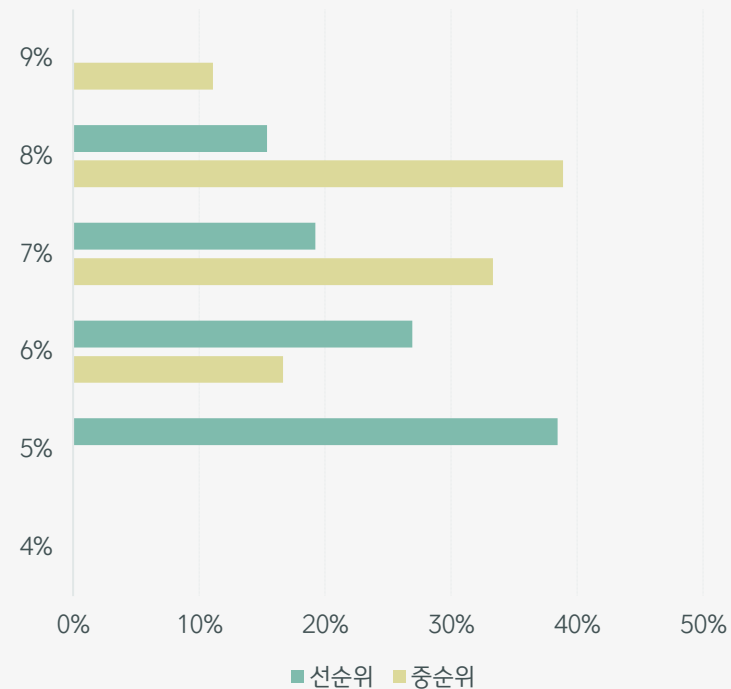
구분	내용	비고
위치	서울 주요 도심 내 오피스 밀집지역	CBD, GBD
준공	5년 이내	A급 오피스 기준
규모	연면적 33,000㎡ 이상	1만평 이상



Source: CBRE Research, December 2025

Figure 25: 물류 선-중순위 대출 비용(All-in Cost)

구분	내용	비고
위치	수도권 주요 물류 지역	IC접근성 우수
준공	5년 이내	A급 물류센터 기준
규모	연면적 33,000㎡ 이상	1만평 이상



\*All-in Cost: "기본금리 + 취급수수료"등 차주가 부담하는 금융 비용을 연 환산 금리로 나타낸 총비용 (본 보고서의 All-in Cost는 주선 수수료, 대리은행 수수료 및 기타 부대비용을 포함하지 않은 비용을 의미함)

# 섹터별 Cap. Rate 추이

Cap. Rate은 부동산 순 영업소득(NOI)을 매입 가격으로 나눈 비율로, 투자자가 해당 자산으로부터 기대하는 수익률이자 시장의 위험 프리미엄을 반영한다. (이하 “수익률”)

CBRE는 매 분기 사내 투자 및 감정평가 전문가를 대상으로 서울 A급 상업용 부동산 시장의 평균 수익률 인식 추이 및 단기 방향성을 전망하고 있다. 최근 금리 인하세와 함께 수익률 추이가 전 섹터에서 하향 전환된 것을, 즉 자산의 가치가 상승하고 있음을 짐작할 수 있다.

오피스의 경우 금리 흐름 대비 수익률의 실제 조정폭이 가장 제한적이며 가장 낮은 수준을 유지했다. 대주가 선순위 금리에 대해 5%대의 안정적인 컨센서스를 형성하는 것과 같이, 투자자 역시 우량 오피스를 가장 안전한 핵심 자산으로 보고 안정적인 스프레드를 기대하는 것을 확인할 수 있다.

물류 및 호텔은 여전히 오피스 대비 높은 수준의 수익률을 형성하지만, 최근 그 상한선이 낮아지며 시장의 리스크 인식 완화가 두드러졌다. 특히, 호텔 수익률은 올해 큰 폭 하락하며 자산의 가치 재평가가 관찰됐으나, 두 섹터 모두 선별적인 투자에 한해 수익률 매력이 부각될 것으로 보인다. 그 밖에, 데이터센터 자산의 실물 거래 사례는 아직까지 제한적이나, 작년 금리 피크 수준에도 주요 자산이 5% 초 중반에 거래 완료되며 안전한 투자처로 인정되는 모습이다.

향후 6개월 전망에 있어서는, 물류를 제외한 전 섹터에서 보합 추이를 이어갈 것이라는 의견이 확인됐다.

Figure 26: 오피스 수익률 추이

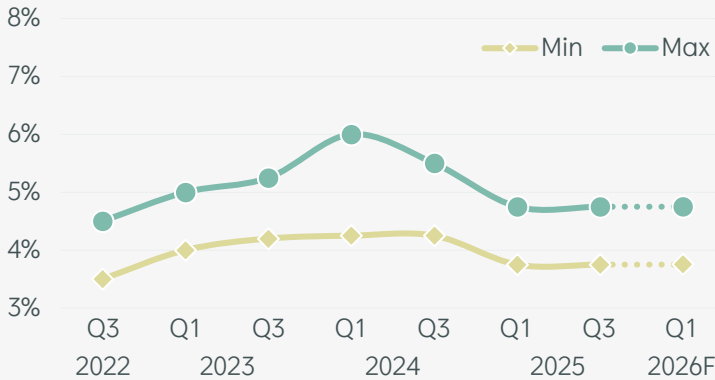


Figure 27: 물류 수익률 추이

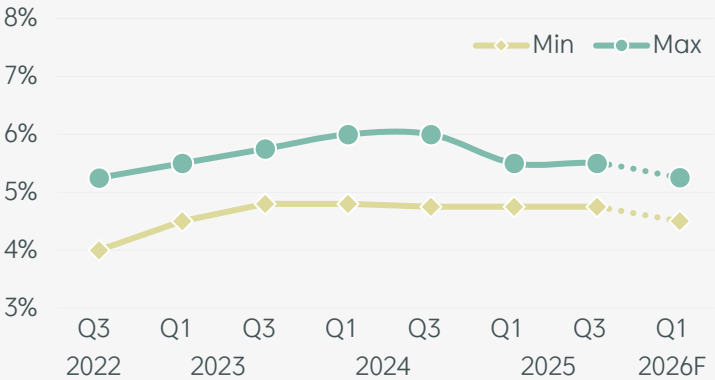


Figure 28: 호텔 수익률 추이

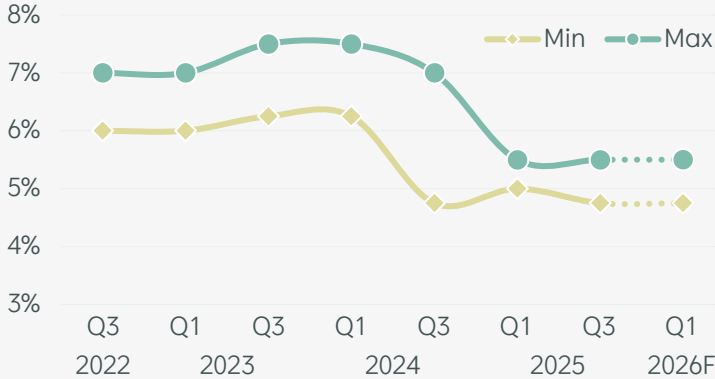
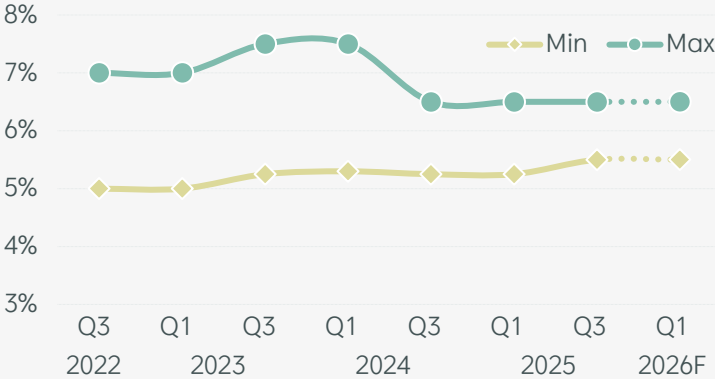


Figure 29: 데이터센터 수익률 추이



Source: CBRE Research, December 2025

## A급 오피스 및 물류 수익률(Cap. Rate) 추이

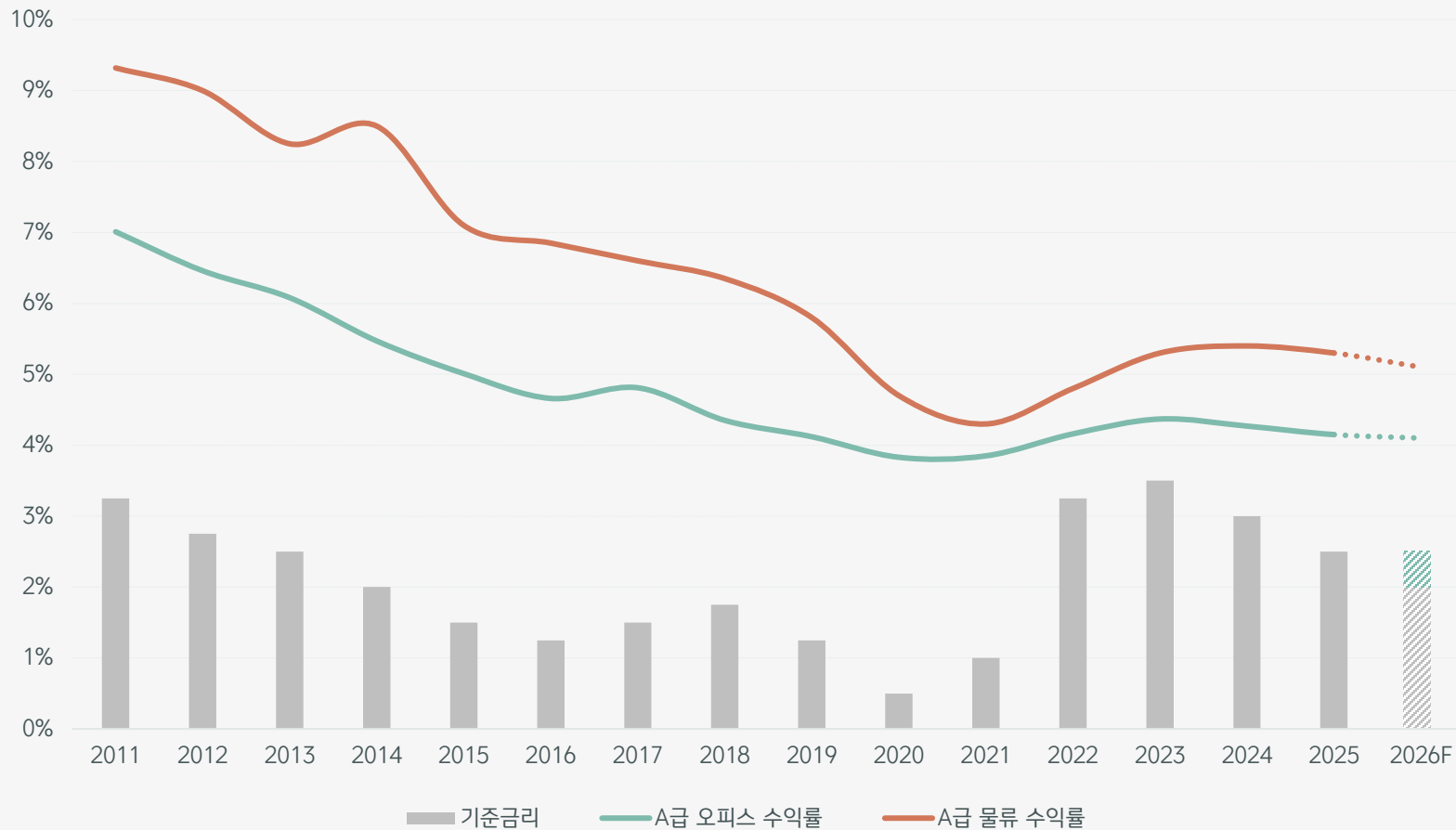
앞서 언급한 바와 같이, 수익률, 금리 및 자산 가격은 서로 밀접한 상관관계를 가진다. 특히, 금리와 수익률의 차이(스프레드)는 투자 매력을 판단하는 핵심 지표이다.

장기간 서울 상업용 부동산 시장의 수익률은 하향곡선을 그린다. 오피스는 2015년 기준 안정적인 5% 미만대에 안착했으며, 물류는 비교적 신생 섹터로서 리스크가 고려되며 과거 10% 수준의 수익률을 보였다. 그러나 코로나19 이후인 2021년에는 공실률이 거의 '0'에 가까워지면서 수익률이 4%대 초반까지 하향 축소됐다.

2022년 이후 금리 급등기에는 대출 금리가 수익률을 상회하는 역마진(negative carry) 현상이 발생하며 거래 시장이 위축됐다. 이는 자본 조달 비용이 수익률보다 높아 투자가 비효율적이었음을 의미한다. 그럼에도 불구하고 당시 오피스 시장의 공급부족으로 임대료가 역대급 상승을 지속함에 따라, 안정화 수익률(Stabilized Cap. Rate) 상승, 금리 하락 및 매각 차익(capital gain)을 기대한 국내 주요 투자자의 오피스 보통주 투자 비중이 증가하는 등, 전략적 매입 활동은 지속됐다.

2024년 말 이후 통화정책 완화로 역마진이 해소됐음에도 불구하고 시장의 금리 선반영에 따라 조달비용 감소에 따른 수익률 변화는 다소 미미했다. 특히, 2025년 2차례 기준금리 하락에도 정치 경제적 불확실성이 반영되며 서울 A급 오피스 및 물류의 평균 수익률은 보험세를 나타냈다. 향후 현금흐름이 안정화된 우량 자산을 중심으로 수익률 하락이 예상되나, 시장의 평균 수익률 변화는 제한적인 수준에 그칠 것으로 예상된다.

Figure 30: A급 오피스 및 물류 수익률 추이 (2021-2026F)



Source: CBRE Research, December 2025

## 리파이낸싱의 결정 요소

상업용 부동산 자산의 리파이낸싱 성공 여부에 영향을 미치는 주요 요인으로는 공실률과 자산 유형이 가장 중요하게 지목됐다. 이는 대주가 심사 과정에서 자산 본연의 현금 흐름 창출 능력과 근본적인 펀더멘털을 최우선으로 평가하고 있음을 의미한다.

높은 공실률은 자산의 순영업소득(NOI), 즉 현금흐름이 불안정하여 운영 리스크가 크다는 의미로, 앞서 언급한 DSCR을 직접적으로 악화시켜, 리파이낸싱의 핵심 기준 충족을 어렵게 만들고, 결과적으로 대출 연장에 가장 큰 장애물로 작용하게 된다. 더불어 대주는 자산 유형별 내재된 시장 리스크를 개별적으로 평가하면서 뚜렷한 선호도를 구축하고 있었다.

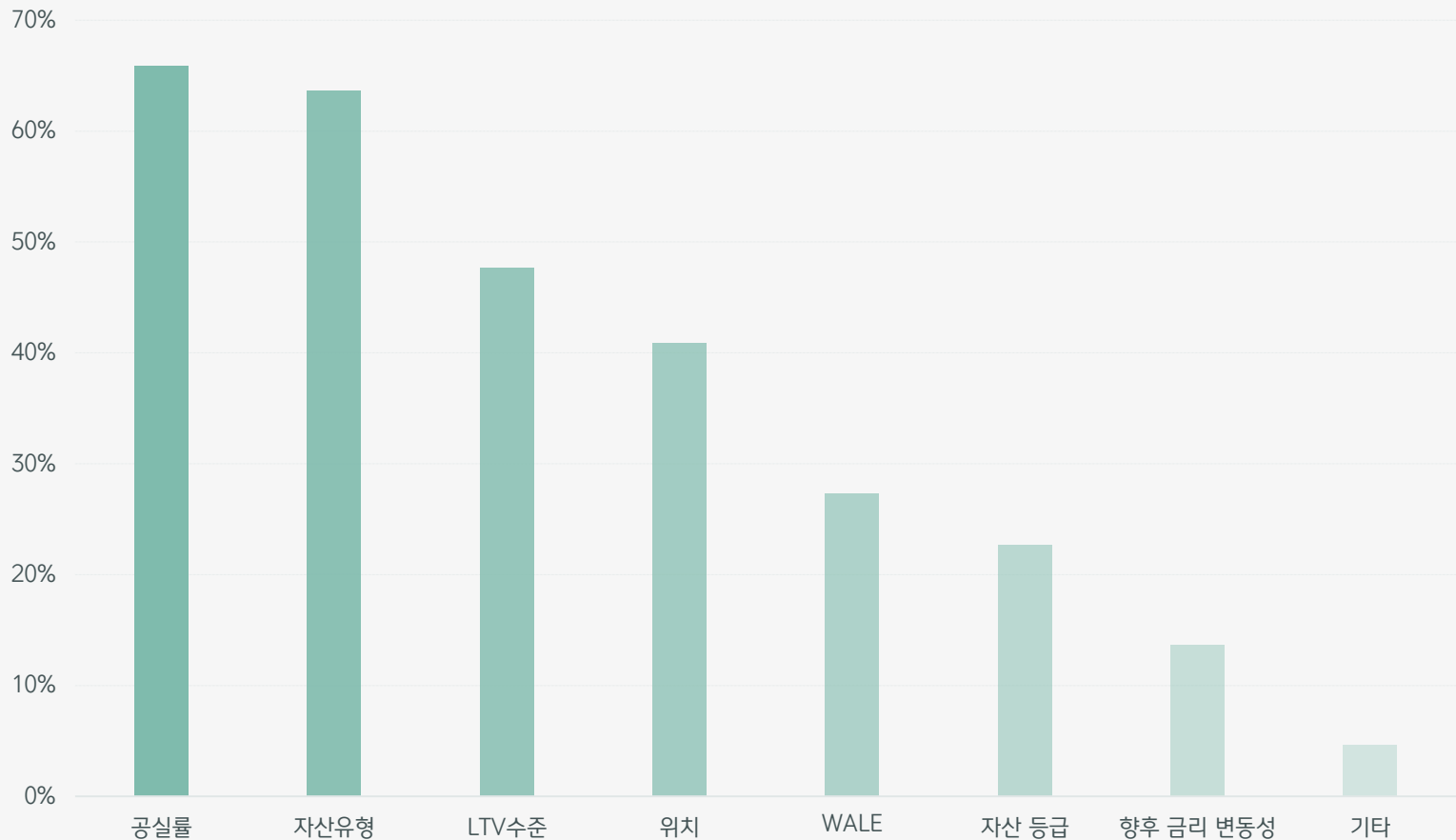
다음으로 중요한 요인은 LTV수준과 입지이다. LTV는 대주가 확보할 안전 마진을 직접적으로 결정하며, 보수적 심사를 통해 리스크를 줄이려는 대주의 기본적인 방어 기제로 활용된다. 자산의 입지는 장기적 가치 보존 능력과 유사시 처분 가능성을 담보하는 중요한 요소로 심사에서 함께 중요한 부분을 차지했다.

그 밖에, 잔여 임대 기간의 안정성을 나타내는 WALE\*은 향후 현금흐름의 안정성을 판단하는 매우 중요한 기준이며, 자산의 등급도 최근 임대시장의 양극화가 관찰되는 불확실성이 높은 시기에 더욱 중요하게 고려될 수 있다.

한편, 향후 금리 변동성은 최하위 순위를 기록했다. 이를 통해, 성공적인 리파이낸싱을 위해서는 거시적 변동성보다 자산의 본질적인 경쟁력을 입증하는 것이 대주에게 더욱 중요하게 고려되는 것으로 해석할 수 있다.

\*WALE(가중평균임대만료기간, Weighted Average Lease Expiry)

Figure 31: 리파이낸싱시 주요 고려 요소



Source: CBRE Research, December 2025

## ESG, 점진적인 중요도 상승

대주는 신규 부동산 대출 시 ESG(환경, 사회, 지배구조)를 아직 핵심 심사 기준으로 고려하지 않는 것으로 나타났다. 관련 부분이 대출 승인에 미치는 영향에 대해, '일부 영향이 있으나 중요하지 않음'이 응답의 과반수인 52%를 차지했다.

이 결과는 앞에서 살펴본 대출의 본질적 리스크가 ESG 원칙보다 훨씬 중요한 판단 기준으로 작용하고 있음을 시사한다. 대주는 ESG 원칙의 중요성을 인지하고는 있으나, 직접적인 대출 승인 결정 과정에서는 공실률, LTV, 현금 흐름 등 전통적인 금융 지표를 여전히 최우선으로 고려하고 있었다.

한편, 약 20%의 대주는 ESG의 '영향력이 증가'한다고 평가했다. 향후 ESG 규제 강화 및 탄소 중립 전환에 따라 비(非)ESG 자산의 가치 하락 및 리파이낸싱 리스크가 현실화될 수 있음을 인식하고, 선제적으로 ESG 요소를 심사에 반영하기 시작했음을 의미한다.

실제로, 2023년 말 기준 국내 금융기관의 ESG 금융 잔액은 2019년 대비 약 213% 증가한 1,882조원을 돌파했으며\*, 국내 주요 은행의 경우 ESG 관련 대출에 대한 일정 수준의 목표치 및 대출한도를 수립하고 적극적으로 참여 기회를 모색하고 있는 것으로 파악됐다.

현재 ESG는 대출 시장의 부가 평가 요소로 기능하고 있으나, 전 세계적인 지속가능 트렌드에 따라 대주가 ESG 리스크의 장기 자산 가치 영향에 주목하기 시작하면서, 점차 그 중요도가 증가할 것으로 보인다.

Figure 32: 신규 부동산 대출 실행 시 ESG의 영향력 평가

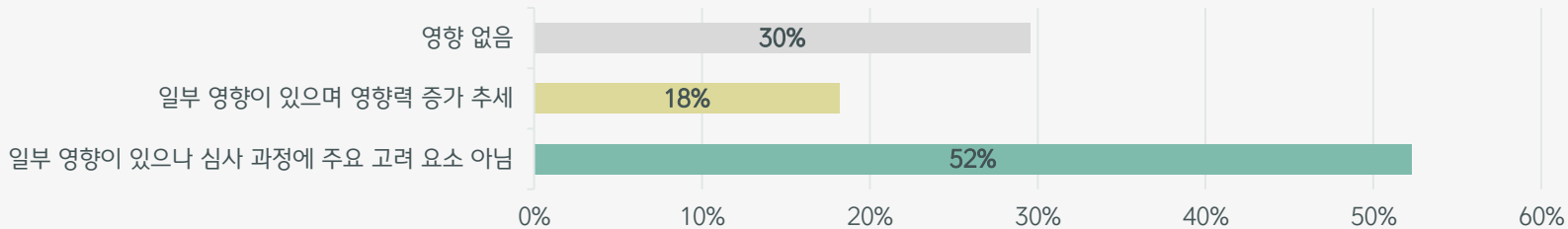


Figure 33: 2025년 4대 금융지주의 ESG 추진 방안

구분	E	S	G	
세부 항목	온실가스 관리	소비자 보호	경영자 평가/보상	이사회 운영
신한금융	ESG전략위 정기 점검, 감축 목표 및 환경 리스크 관리	금융소비자보호위의 민원·모니터링·예방 체계 점검	재무 60% : 비재무 40%의 KPI 설정, 통합평가 및 성과 연동형 보상	사외이사 82% 구성, 위원회 성과 자가+외부평가 병행
KB금융	ESG위/리스크관리위의 분기별 계획 보고 및 검토	ESG위의 정책 관리, 소비자학 전공 사외이사 포함으로 전문성 강화	성과보상 40% 이상을 장기 성과 연동형 주식으로 지급 원칙 확립	이사회 및 위원회 성과 정례평가점검
하나금융	지속가능경영위 정량 데이터 보고, 환경정보공시 정확성 제고	소비자리스크관리위 전담, 리스크 지표 이사회 보고	성과·리스크 연동형 보상체계 및 경영승계 절차 감독	사외이사 과반 원칙, 이사회 평가제도 병행
우리금융	ESG경영위의 탄소감축목표 심의, Net Zero 2040 이행 보고	ESG경영위의 정책·피해구제·정보보호 통합 관리	경영진 인센티브 평가항목에 ESG 성과 포함, 통합 관리 체계 운영	리스크·보상·승계·감사 위원회 일괄 연계 통합 관리 체계 구축

Source: CBRE Research, December 2025

\*2023 한국 ESG금융백서

03

# PF 대출 전략

(Project Financing)

# 금융권 대출별 잔액 및 연체율 추이 (2023 – 2025)

PF 대출 시장의 경우, 지난 2년간 연체율이 전반적으로 상승하며 건전성 악화가 뚜렷하게 관찰됐다. 특히 브릿지론과 토지담보대출 연체율이 급격히 증가하며 후순위 및 사업 초기 단계 대출의 잠재 리스크가 심화되는 양상을 보였다.

본PF 잔액은 소폭 감소했으나, 연체율은 2023년 6월 0.96%에서 2025년 6월 2.60%로 3배 수준 상승했다. 금리의 하락세 전환에도, 분양 시장 위축, 공사비 상승, 수요 감소로 인해 이미 자금을 확보한 사업장마저 부실 징후가 증가하는 추세이다.

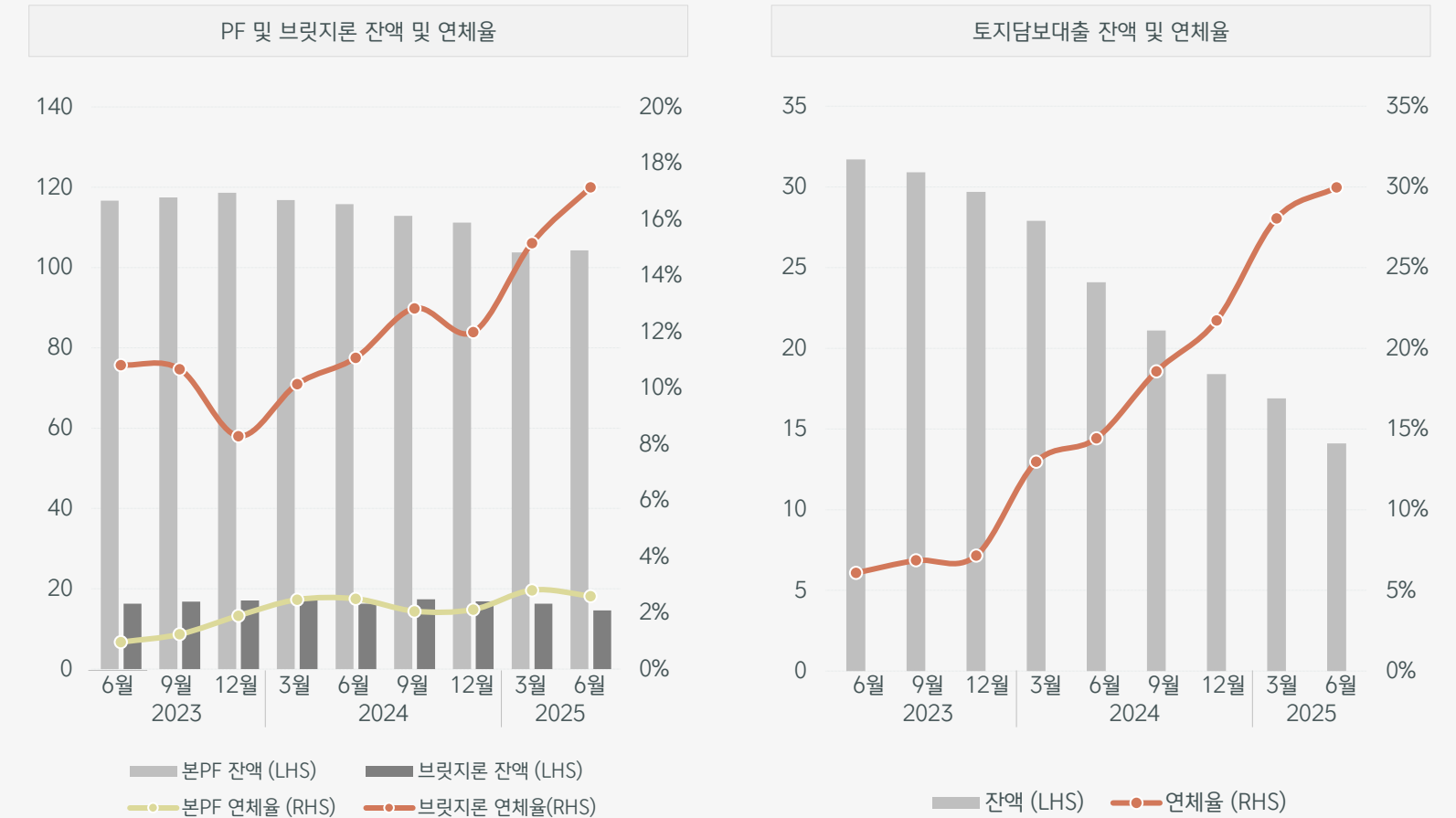
2025년 상반기 기준 브릿지론 연체율은 17%로 2년 전 대비 7%p 큰 폭 증가했다. 본PF로의 전환이 지연되는 사업장이 많아, 인허가 지연, 사업성 악화 등 개발 초기 단계의 리스크가 현실화되고 있음을 보여준다.

마지막으로 토지담보대출의 경우, 리스크와 디레버리징이 가장 극적으로 나타났다. 토지의 가치 하락과 개발 사업성 상실로 인해 연체율이 동기간 6%에서 30%로 상승한 동시에 잔액은 절반으로 감소했다. 대규모 부실이 집중된 비우량하고 유동성이 낮은 자산에 대해, 대주가 자산 처분 및 채권 매각 등을 통해 채권 회수 및 건전성 확보에 주력하는 것으로 판단된다.

한편, PF불안정성 해소를 위한 정부와 금융기관의 디레버리징이 진행되고 있으며 이러한 금융 시장의 대응이 최근 PF 잔액의 감소에 일부 기여했을 것으로 보인다. 정부의 구조조정 압박과 PF 사업성 평가 강화가 현실화되면서, 대주가 사업성이 담보되지 않는 PF 익스포저 심사를 대폭 강화한 것으로 보인다.

Figure 34: 금융권 대출별 잔액 및 연체율

단위: 조원



Source: 금융위원회, November 2025



## 2025년 PF 시장 특징

2025년도 대주의 부동산 PF 대출 실적을 분석한 결과, 대주는 금리 변동성 노출을 최소화하며 리스크 관리에 집중하는 동시에 신규 투자보다는 기존 대출의 안정적인 운영에 집중하는 보수적인 경향을 보였다.

설문 참여자의 절반은 2025년 PF 기표액 중 신규 사업에 대한 대출 비중을 30% 이하로 최소화 했다고 응답한 반면, 신규 사업에 대한 대출 비중을 높게 가져간 대주는 소수에 불과했다. 대주의 신규 사업에 대한 금융 지원이 전반적으로 위축되었음을 보여준다.

신규 대출 취득 비중을 전체 기표액의 절반 수준으로(31~70%) 견고히 유지한 대주도 42%로 확인됐다. 이는 선별적인 투자 기회를 포착하거나 포트폴리오의 순환을 위해 일정 수준의 신규 투자를 유지한 결과로 보인다.

금리 형태에 대해서는 응답자의 64%인 과반수 이상의 대주가 변동금리 비중을 30% 이하로 제한한다고 답변했다. 향후 금리 인하세 전망이 우세한 가운데, 방어적인 전략을 기반으로 포트폴리오 내 변동 금리 비중을 낮게 유지하는 것을 알 수 있다.

한편, 변동금리 비중을 71% 이상을 유지한 대주도 21%로 적지 않은 비중을 차지했는데, 예상컨대 과거 금리 상승기에 실행되었던 기존 대출 연장 과정에서 불가피하게 기존의 변동 금리 조건이 적용된 것으로 보인다.

Figure 35: 2025년 PF기표액 중 신규 취득에 의한 대출 비중

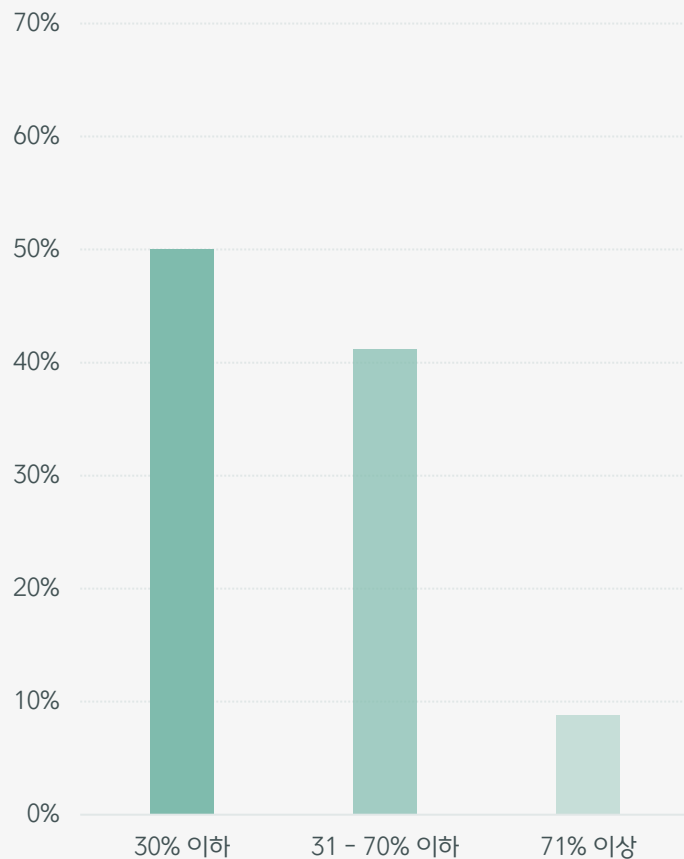
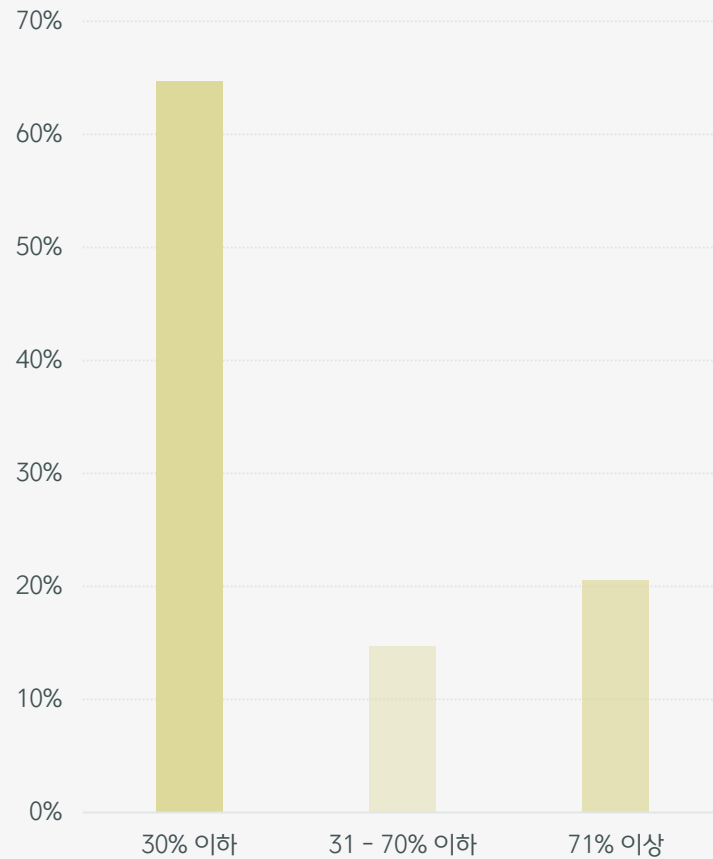


Figure 36: 2025년 PF 기표액 중 변동금리 비중



Source: CBRE Research, December 2025

## 오피스·물류 중심의 PF 포트폴리오 속, 데이터센터의 부상

PF대출을 진행하는 대주는 준공 후 자산의 '현금 흐름 안정성'과 시장 '수요의 확실성'을 심사의 최우선 요소로 반영했다. 대출 실행 시점의 높은 리스크를 상쇄할 수 있는 명확한 출구(Exit) 전략이 있는 자산에 자금을 집중하려는 보수적인 태도를 보였다.

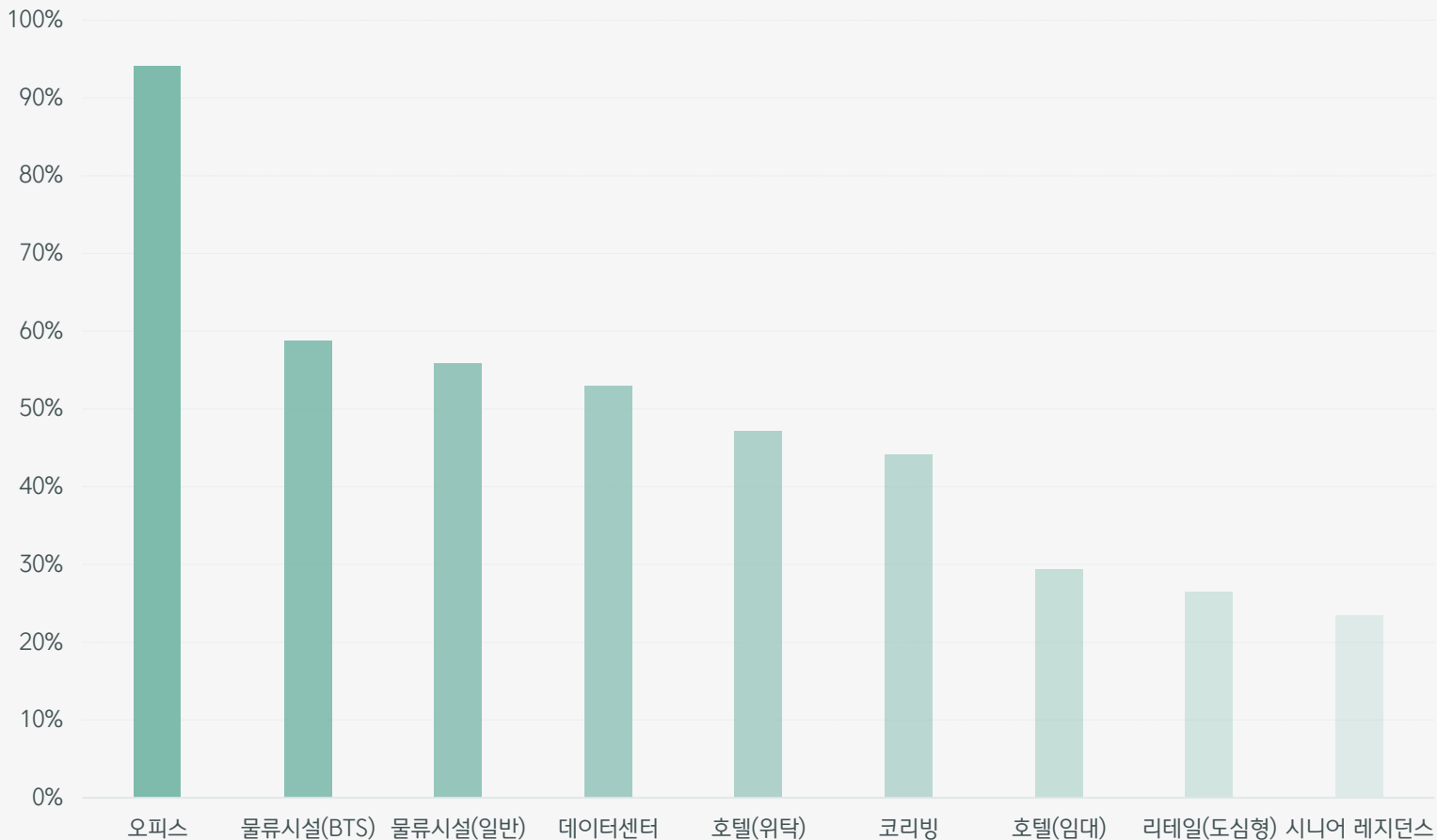
가장 압도적인 선호도를 보인 오피스와 선매각/선임차가 확보된 BTS(Build-to-Suit) 물류는 준공 후 수요와 현금 흐름의 확실성이 보장된다. 특히 서울 주요 핵심 권역의 오피스는 가장 리스크가 낮게 인식되며 PF의 최우선 안전판 역할을 하고 있다.

시장의 공급 과잉에 따른 리스크가 상존하며 일반 물류센터의 선호도가 그 뒤를 이었으나, 지난 수년간의 공급 누적 및 공실 리스크로 물류센터 PF는 여전히 일부에 국한하여 선택적으로 진행되고 있다.

데이터센터는 미래 인프라 자산으로서의 가치를 인정받아 전통적인 호텔 및 리테일 자산을 제치고 과반수 이상 대주의 높은 대출 의향이 확인됐다. 미래 지향적 수요의 안정성과 국민성장펀드 등 정부의 직간접적 지원 하에, PF대출 등 개발단계의 자금 조달 기회가 점차 확대될 것으로 보인다.

그 밖에, 호텔 및 코리빙과 같은 운영 기반 자산은 PF 대출 대상으로서 유의미한 비중을 보였다. 특히, 과거 안정적인 마스터리스를 보다 선호했던 대주가 운영 리스크를 분산할 수 있는 위탁 운영 방식을 더 선호하며 변화가 관찰됐다. 이에 따라, 수익을 기대할 수 있는 신뢰도 높은 운영사 확보 여부가 평가에 더욱 중요하게 고려될 것으로 예상된다.

Figure 37: PF 대출 진행 자산



Source: CBRE Research, December 2025

## 오피스 vs. 물류센터 PF개발사업: 대주가 생각하는 적정 자기자본 및 준공 후 예상 LTV 수준

개발사업의 적정 자기자본(Equity) 수준과 준공 후 예상 LTV는 대주가 해당 자산에 대해 부여하는 리스크 프리미엄과 시장 안정성을 정량적으로 보여준다.

금번 설문조사 결과, 대주는 물류센터 개발에 대해 오피스보다 더 높은 자기자본을 요구하고 더 낮은 LTV를 기대하는 경향을 보여, 물류 자산에 대한 더 높은 리스크 인식이 반영되고 있음을 확인했다.

오피스의 경우 사업 초기의 리스크는 엄격히 통제하되, 준공 후 자산의 안정성과 환금성에 대해서는 높은 신뢰를 보였다. 적정 자기자본 수준은 20%가 전체의 50%를 차지하며 사업 안정성 확보를 위한 최소한의 자기자본 투입을 요구하는 한편, 준공 후 예상 LTV는 60~70% 구간에 전체 응답자의 2/3가 집중됐다. 자산 준공 후 대한 시장에서 60% 수준의 안정적 상환을 기대함과 동시에, 오피스의 견고한 가치를 바탕으로 70% 수준의 비교적 높은 레버리지 대환도 충분히 가능할 것이라는 시장의 낙관적 기대가 반영된 결과로 분석된다.

반면 물류시설 개발의 경우, 30% 수준의 자기자본이 적절하다는 의견이 과반의 응답을 차지하며 대주의 보수적 태도가 관찰됐으며, LTV 기대치도 오피스 대비 더 낮고 분산된 의견을 보이며 불확실성을 드러냈다. 또한, LTV 50%를 기대하는 응답이 30% 이상으로, 준공 시점의 공실 리스크에 따라 LTV가 보수적으로 산정될 가능성이 크다는 우려를 반영한다.

Figure 38: 오피스, 물류 개발사업 적정 자기자본 수준

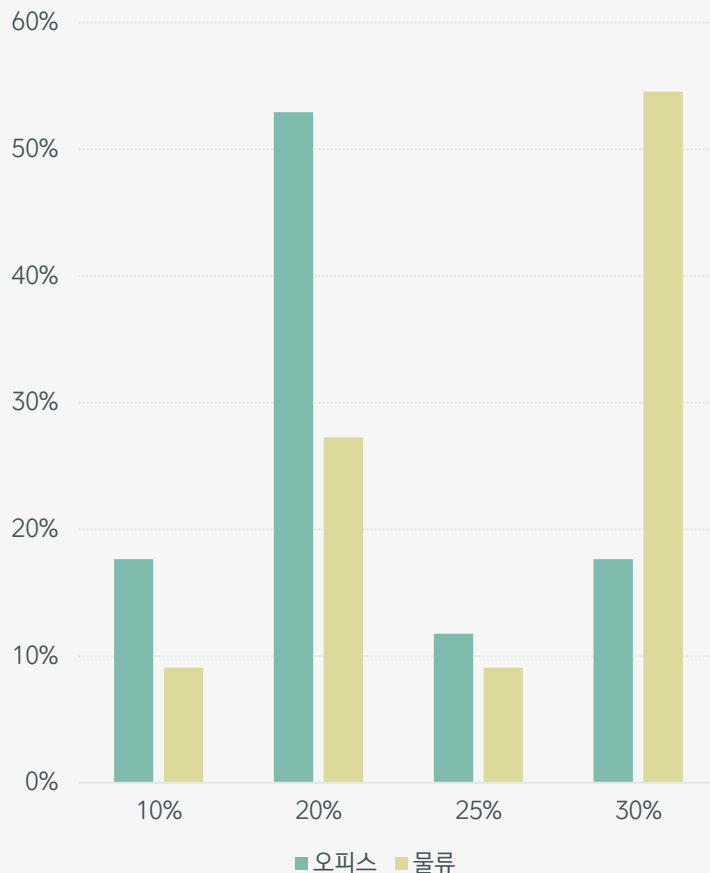
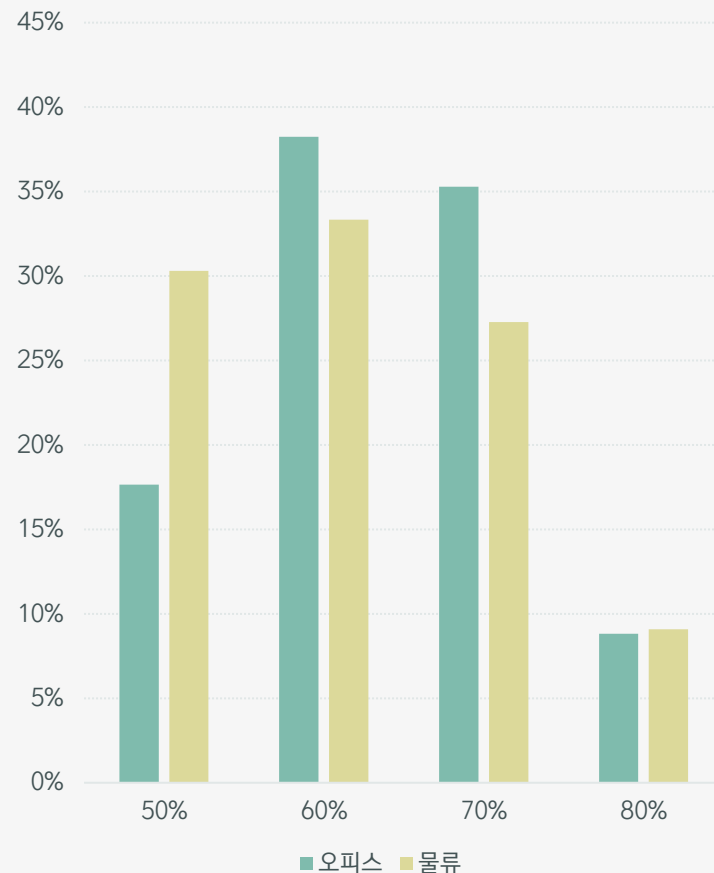


Figure 39: 오피스, 물류 개발사업 준공 후 예상 LTV 수준



Source: CBRE Research, December 2025

## 오피스 vs. 물류센터 PF개발사업: 대주가 생각하는 적정 비용(All-in Cost) 수준

개발사업 PF의 선순위 비용(All-in Cost)에 대한 대주의 의견을 파악한 결과, 오피스는 금리 컨센서스가 명확하게 형성되어 안정적인 반면, 물류는 높은 금리 수준에 응답이 분산되어 불확실성과 리스크가 높게 인식되고 있음이 확인됐다.

서울 도심 권역 소재 오피스 개발 선순위 대출 금리는 6% 수준이 과반을 차지하면서, 우량 담보를 선점하기 위한 대주 간의 공격적인 경쟁 심리가 두드러졌다.

반면, 물류센터 개발 선순위 대출의 적정 수준은 오피스보다 높은 수준에서 보다 고르게 분산된 의견이 확인되면서, 실물 대출 비용에 대한 질문 결과(p.18)와 유사한 양상을 보였다. 물류 개발 프로젝트의 선순위 금리는 오피스보다 최소 1%p 이상(7% 이상) 높게 형성되었으며, 고금리(10% 이상) 구간에 가장 많은 응답이 집중되며 물류 개발 단계의 높은 리스크를 선순위부터 반영하고 있음을 의미했다.

중순위 대출에서도 오피스 자산의 대출 비용은 전체 응답의 79%가 선택한 7~8% 구간에서 수렴되면서, 안정적인 금융 조달이 가능한 우량 개발 포지션으로 인식되고 있다.

반면, 선순위부터 10% 이상에 다수의 응답이 집중되며 높은 금리 압박을 받고 있는 물류의 경우, 중순위에서는 기준이 10% 이상으로 확실시되며 오피스와 물류의 중순위 금리 격차는 더욱 확대 관찰됐다. 물류 PF 시장은 공급 과잉에 따른 공실 리스크가 대출 금리에 직접적으로 반영되면서, 전 트랜치에서 보수적이고 엄격한 리스크 프리미엄 책정이 이루어지고 있다.

Figure 40: 오피스, 물류 개발사업 전체 비용 수준: 선순위

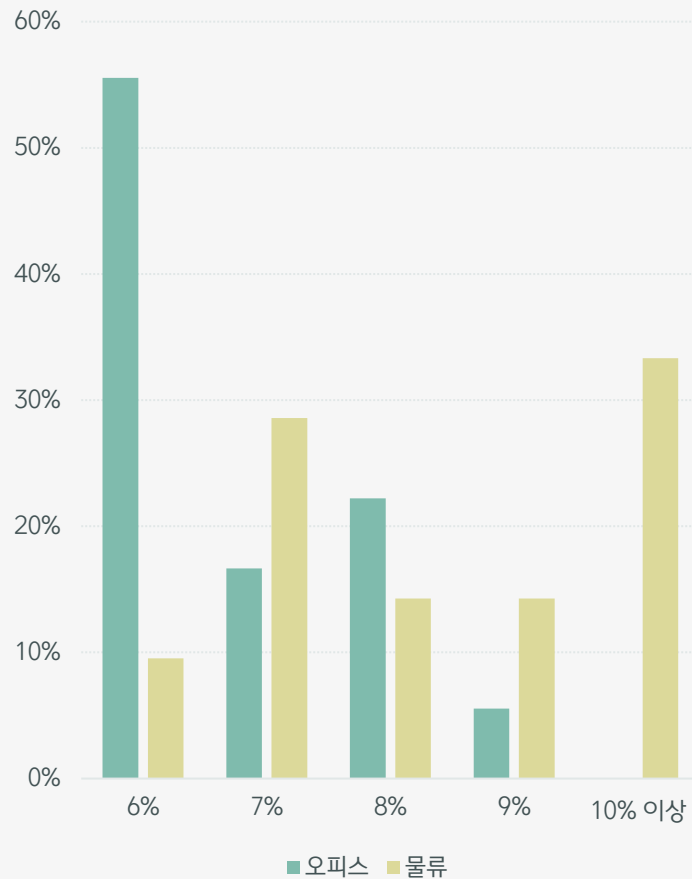
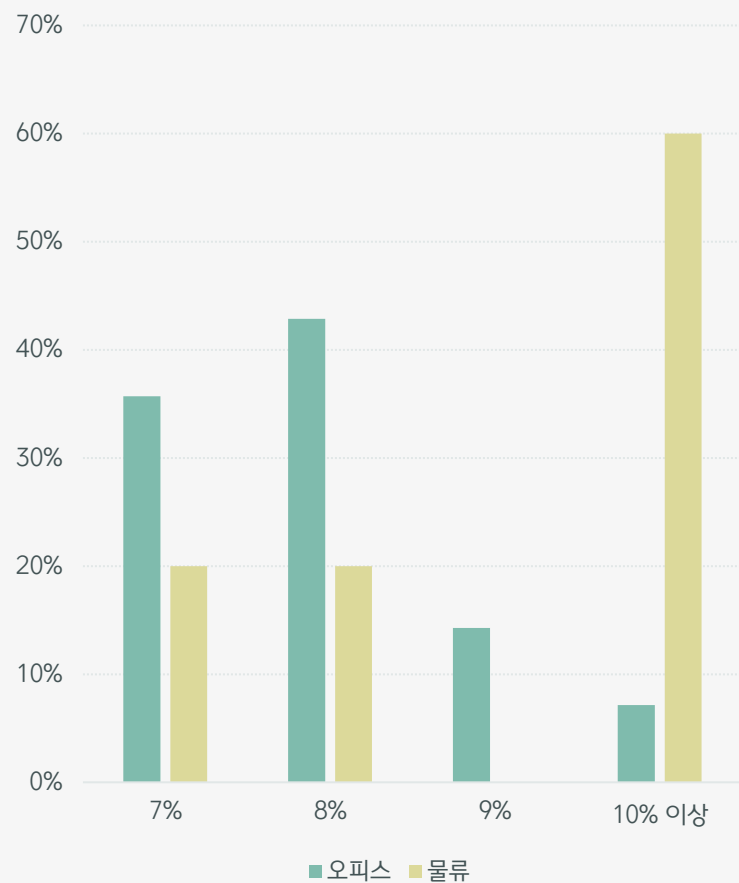


Figure 41: 오피스, 물류 개발사업 전체 비용 수준: 중순위



Source: CBRE Research, December 2025

# Contacts

## Korea Research

**Claire Choi**

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

**Simon Yoo**

Associate Director  
simon.yoo@cbre.com

**Rachel Shin**

Analyst  
rachel.shin@cbre.com

## Asia Pacific Research

**Ada Choi, CFA**

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

## Capital Markets

**Sean Choi**

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

## Valuation & Advisory

**Alex Chan**

Head of Valuation & Advisory, Korea  
alex.chan@cbrekorea.com

## CBRE Investment Advisors

**James Yun**

Representative Director  
james.yun@cbre.com

## CBRE HYUN

**Sean Park**

Representative Director  
sean.park1@cbre.com