



부동산 전망
2025년 6월

꺼이지 않는 유연함:

경제 불확실성 속 부동산 투자 전략

지속 가능한 인컴 창출: 체계적 실행,
능동적 가치 창출, 현지 인사이트의 결합



저자:

John Murray
포트폴리오 매니저
글로벌 사모 부동산

Francois Trausch
CEO 및 CIO
PIMCO 프라임 부동산

Russell Gannaway
포트폴리오 매니저

Kirill Zavodov
포트폴리오 매니저

주요 시사점

- 2025년 상업용 부동산 시장은 지정학적 긴장, 고착화된 인플레이션, 예측하기 어려운 금리 경로로 인해 구조적 불확실성 속에 놓여 있습니다.
- 광범위한 섹터 배분과 모멘텀 기반 전략에 의존하는 전통적인 방식은 현재의 시장 환경에서 한계를 드러내고 있습니다.
- 불확실성이 커지는 환경 속에서, 투자자는 보다 선별적으로 접근해야 하며, 지속 가능한 인컴을 제공하고 정체되거나 부진한 시장에서도 성과를 낼 수 있는 자산에 우선순위를 둘 필요가 있습니다. 현재로서는 디지털 인프라, 다가구 주택, 기숙사, 물류, 필수 소비 기반 리테일 등 섹터가 상대적으로 회복력이 높은 영역으로 보입니다.

최근까지 상업용 부동산은 오랫동안 기다려온 반등을 앞두고 있는 듯 보였습니다. 그러나 2025년은 새로운 현실을 보여주었습니다. 불확실성이 구조적인 요소가 된 것입니다. 무역 긴장, 인플레이션, 경기 침체 리스크, 금리 변동성 등이 시장을 불안정하게 만들고 의사결정을 지연시키고 있습니다. 전통적인 전략들 - 광범위한 모멘텀 중심 접근, 캐피탈 하락, 임대료 상승 - 은 더 이상 신뢰할 수 있는 기반이 되지 않습니다. 현지 인사이트와 운영 역량에 기반한 체계적인 투자 프로세스의 중요성이 그 어느 때보다 커지고 있습니다.

PIMCO의 최근 **중장기 전망 보고서(Secular Outlook)**인 “분열의 시대”는 무역 및 안보 동맹 재편으로 지역 간 리스크가 불균형하게 나타나는 변동성의 세계를 그리고 있습니다. 아시아, 특히 중국은 지정학적 긴장과 관세가 핵심 변수로 작용하고 있으며, 중국은 부채 증가와 인구 구조 악화 속에서 저성장 국면으로 접어들고 있습니다. 미국은 고착된 인플레이션, 정책 불확실성, 정치적 변동성이라는 주요 역풍에 직면해 있습니다. 유럽은 높은 에너지 비용과 규제 변화에 직면해 있지만, 국방 및 인프라 지출 확대가 성장 동력으로 작용할 수 있습니다.

섹터와 지역 전반에 걸친 다양한 리스크를 감안할 때, 전통적인 수익 원천은 디레버리징 환경에서 특히 신뢰도가 낮아지고 있습니다. 지속 가능한 인컴과 견조한 현금 수익률을 확보하려면, 주식, 개발, 부채 구조화, 복잡한 구조조정에 대한 전문성과 현지 인사이트를 바탕으로 한 액티브 운용이 점점 더 중요해지고 있다고 봅니다. 투자는 시장이 정체되거나 부진할 때에도 성과를 낼 수 있도록 설계되어야 합니다.

PIMCO 부동산 플랫폼의 핵심 축이자 오랜 기반인 채권 전략은 상대적인 가치 측면에서 여전히 매력적입니다. 지난해 **부동산 전망 보고서(Real Estate Outlook)** “현실을 마주하다: 오늘날 상업용 부동산 시장의 도전과 기회”에서 언급했듯이, 2026년¹ 말까지 미국에서 약 1.9조 달러, 유럽에서 3,150억 유로 규모의 대출이 만기 도래할 것으로 예상됩니다.

우리는 이러한 대규모 만기 도래가 다양한 부채 투자 기회를 창출한다고 보고 있습니다. 이러한 기회는 하방 리스크를 완화할 수 있는 시니어 대출부터, 주니어 대출, 구조 조정 자금, 브릿지론과 같은 하이브리드 자본 솔루션까지 다양합니다. 이는 추가 시간이 필요한 스폰서나, 자금 공백을 해소해야 하는 자산 보유자 및 대출기관을 지원하기 위한 구조입니다.



우리는 토지 금융, 트리플넷 리스, 견조한 현금흐름과 회복력을 갖춘 선택적 코어플러스 자산 등 크레딧 성격의 투자에서도 기회를 보고 있습니다. 주식 투자는 효과적인 자산 운용, 매력적인 안정 인컴 수익률, 중장기 트렌드가 뚜렷한 경쟁 우위를 제공하는 예외적인 기회에 한해 선별적으로 접근하고 있습니다.

학생 기숙사, 저렴한 주택, 데이터 센터는 점점 더 안전자산²으로 인식되고 있으며, 안정적인 현금흐름과 거시경제 변동성에 대한 내성을 포함한 인프라 유사 특성을 지닌 자산으로 평가받고 있습니다.

이번 사이클에서는 시장 모멘텀이 아닌, 체계적인 실행력, 전략적 유연성, 그리고 깊이 있는 전문성이 성공의 핵심이 될 것으로 봅니다.

이러한 관점은 올해 5월 캘리포니아 뉴포트비치에서 열린 PIMCO의 제 3회 글로벌 부동산 투자 포럼에서 도출된 인사이트를 반영한 것입니다. 이번 포럼은 PIMCO의 경기주기 및 중장기 포럼과 마찬가지로, 상업용 부동산(CRE)에 대한 단기 및 중장기 전망을 논의하기 위해 글로벌 투자 전문가들이 모인 자리였습니다. 2025년 3월 31일 기준, PIMCO는 300명 이상의 투자 전문가가 약 1,730억 달러 규모의 상업용 부동산 자산을 운용하는 세계 최대 수준의 CRE 플랫폼 중 하나를 보유하고 있습니다. 이 자산은 공모 및 사모 부동산 채권 및 주식 전략 전반에 걸쳐 분산되어 있습니다.³

거시 전망: 지역별 격차 심화, 틈새 전략 부상

상이한 거시경제 환경이 글로벌 상업용 부동산의 판도를 재편하고 있습니다. 통화정책, 지정학적 리스크, 인구 구조 변화와 같은 핵심 요인들이 더 이상 동조되지 않고 있습니다. 전략은 더욱 지역별로 특화되고, 선별적이며, 현지 특성을 정밀하게 반영해야 합니다.

미국에서는 불확실한 금리 경로가 지속적인 부담 요인으로 작용하고 있습니다. 특히 오피스 및 리테일 부문에서 차환 활동이 크게 둔화되었습니다. 거래량은 여전히 부진하고, 밸류에이션도 하락세를 보이고 있습니다. 경제 성장이 둔화될 것으로 예상되는 가운데, 빠른 반등을 기대하는 시각은 많지 않습니다. 내년 말까지 만기 도래가 예정된 1.9조 달러 규모의 부채는 리스크 요인이면서도, 자본 여력이 있는 투자자에게는 기회가 될 수 있습니다.

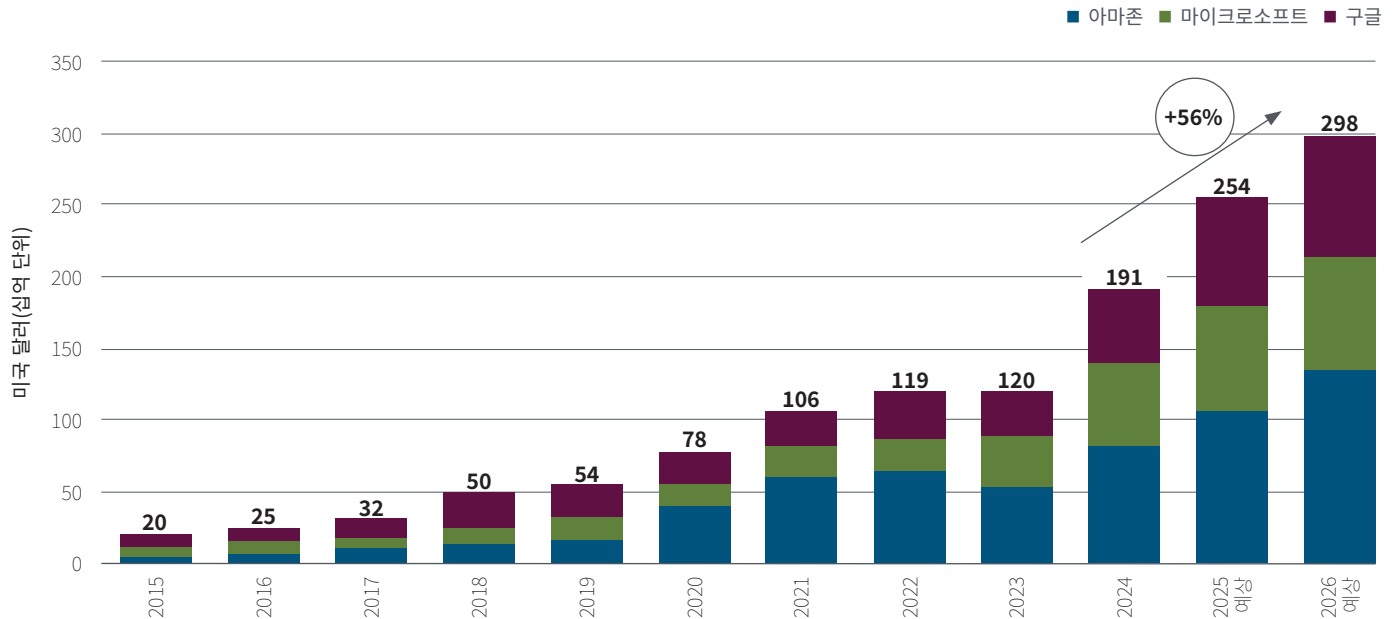
유럽은 또 다른 성격의 도전에 직면해 있습니다. 팬데믹 이전부터 성장세는 이미 둔화된 상태였습니다. 이제는 고령화와 낮은 생산성으로 인해 성장 둔화가 더욱 심화되고 있습니다. 인플레이션은 여전히 고착화되어 있고, 크레딧 환경은 긴축적이며, 우크라이나 전쟁은 투자 심리를 계속해서 위축시키고 있습니다. 그럼에도 일부 국가에서는 방위 및 인프라 지출 확대가 경기 회복의 단초가 될 수 있는 회복 탄력성을 보이고 있습니다.

아시아·태평양 지역에서는 일본, 싱가포르, 호주 등 법적 안정성과 거시경제 예측 가능성이 높은 시장으로 자금이 이동하고 있습니다. 반면, 중국은 여전히 구조적인 압력에 놓여 있습니다. 부동산 부문은 여전히 취약하고, 부채 수준은 높으며, 소비자 신뢰는 불안정한 상태입니다. 이 지역 전반에서 투자자들은 투명성, 유동성, 인구 구조의 장기적 우호 흐름에 주목하고 있습니다.

또한 투자 의사 결정이 미국과 아시아·태평양을 일부 비중 축소하며 유럽으로 재조정되는 초기 조짐도 나타나고 있습니다. 이는 대륙 간 전략에서 지역 중심 자본 배분으로의 전환이라는 보다 광범위한 흐름을 반영합니다.

글로벌 환경은 분열된 양상을 보이지만, 이러한 복잡성은 선별적인 투자자에게 기회를 제공할 수 있습니다.

그림 1: 데이터 센터 관련 지출 급증



출처: Bloomberg, Goldman Sachs, Amazon, Microsoft, Alphabet, PIMCO (2025년 5월 2일 기준)

참고: Amazon의 보고 수익은 외환(FX) 변동의 영향을 반영하나, Amazon Web Services, Inc.의 수익에 미치는 구체적인 FX 영향은 별도로 공시하지 않습니다. Google 또한 수익에서 FX 변동을 반영하지만, Google Cloud의 수익에 대한 FX 영향은 별도로 공개하지 않습니다.

본 정보는 단지 참고용으로 제공됩니다. 언급된 추세가 지속된다는 보장은 없습니다.

섹터 전망: 단순 가정보다는 실증 기반 분석

그렇다면 상업용 부동산에는 어떤 시사점이 있을까요? 분열되고 불확실한 환경에서는 산업 전반에 대한 일반화된 접근이 더 이상 유효하지 않습니다. 부동산 사이클은 더 이상 동조되지 않으며, 자산 유형, 지역, 심지어 서브마켓 단위까지 세분화되어 전개되고 있습니다. 결론은 분명합니다. 투자자는 보다 세분화되고 정교한 접근이 필요합니다.

성공을 위해서는 자산 단위의 분석, 직접적인 운용, 그리고 현지 시장에 대한 깊이 있는 이해가 필요합니다. 또한 거시적 변화와 부동산 펀더멘털이 맞물리는 지점을 파악하는 것이 중요합니다. 예를 들어, 유럽의 방위력 확충은 특히 독일과 동유럽 지역에서 물류, 연구개발(R&D) 공간, 제조 시설, 주택 수요 증가로 이어질 수 있습니다.

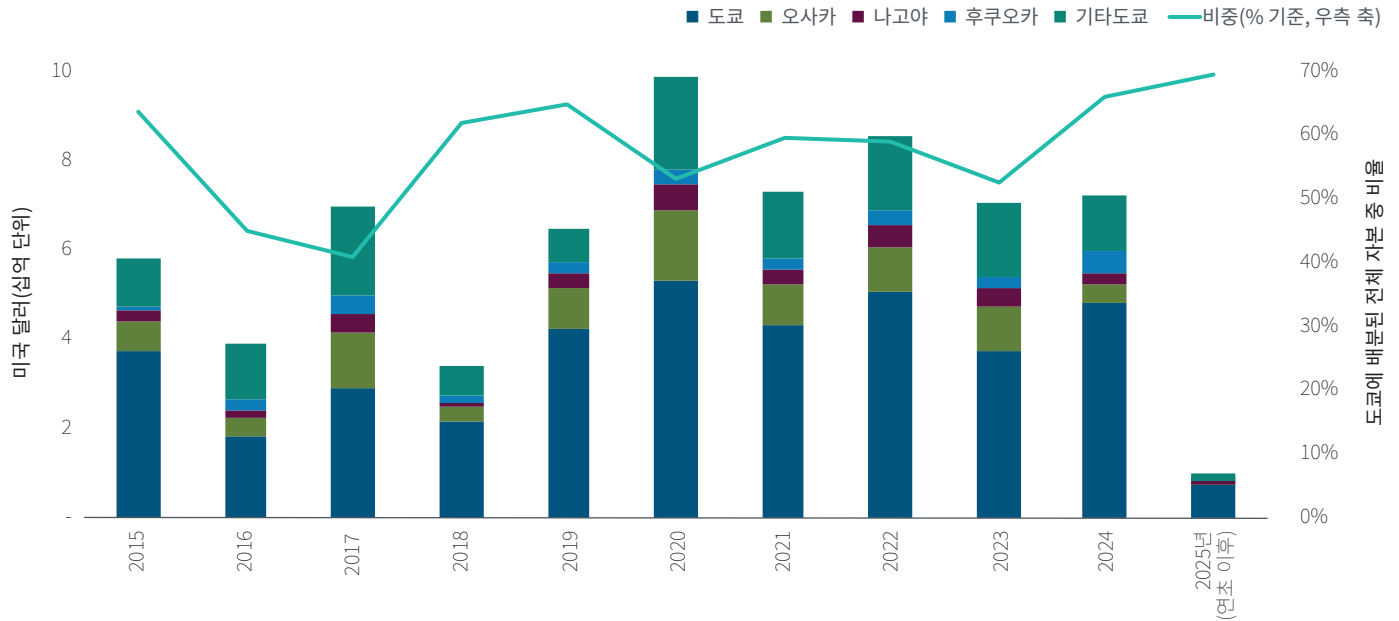
투자자에게 중요한 것은 변동성을 견디고 지속 가능한 인컴을 창출할 수 있는 자산, 서브마켓, 전략에 집중하는 접근입니다. 이번 사이클에서는 단순 시장 성과(beta)보다 차별화된 성과(alpha)의 기회가 더욱 중요해질 것입니다. 아래에서는 그러한 정밀한 전략이 효과를 발휘할 수 있는 섹터들을 살펴봅니다.

디지털 인프라: 견조한 수요와 강화되는 투자 기준

디지털 인프라는 현대 경제의 핵심 인프라로 자리잡았으며, 기관 자본의 주요 투자 대상이 되고 있습니다. 인공지능(AI), 클라우드 컴퓨팅, 데이터 집약적 애플리케이션의 급증으로 인해, 데이터 센터는 틈새 자산군에서 전략적 인프라 자산으로 격상되었습니다. 그러나 이에 따라 전력 공급 제한, 규제 장벽, 자본 집약도 증가와 같은 새로운 과제들이 부각되고 있습니다 (그림 1 참조).

글로벌 시장 전반에서 문제는 수요 자체가 아니라, 어디에서 어떻게 충족시킬 수 있는가에 있습니다. 노던버지니아, 프랑크푸르트 등 성숙된 허브에서는 Amazon, Microsoft 같은 하이퍼스케일러들이 AI 추론 및 클라우드 워크로드에 특화된 시설 확보를 수년 전부터 선제적으로 추진하고 있습니다. 이러한 자산은 회복력과 가격 결정력을 제공할 수 있습니다. 반면, 더 높은 연산 수요를 요구하는 AI 학습 전용 시설은 보통 전력 여건이 좋은 저비용 지역에 위치하지만, 전력망 신뢰도, 확장성, 장기 비용 효율성 측면에서 리스크가 존재합니다.

그림 2: 일본 인구의 도심 집중화에 따라 자본도 이동



출처: Urban Land Institute, MSCI Inc., RCA, Savills (2025년 5월 기준). 본 정보는 단지 참고용으로 제공됩니다. 언급된 추세가 지속된다는 보장은 없습니다.

핵심 시장이 수요 부담으로 압박받는 가운데, 자본은 점점 외부로 확장되고 있습니다. 유럽에서는 전력 부족, 인허가 지연, 저지연 요건, 디지털 주권 요구 등으로 인해 기존 핵심 허브에서 마드리드, 밀라노, 베를린 같은 2~3급 차상위 도시로의 전환이 가속화되고 있습니다. 이들 도시는 성장 잠재력을 갖추고 있지만, 인프라 부족, 상이한 규제 체계, 실행 리스크 등으로 인해 보다 직접적이고 지역 맞춤형 접근이 요구됩니다.

아시아 태평양 지역에서는 안정성과 확장성이 핵심입니다. 일본, 싱가포르, 말레이시아 등은 강력한 법적 체계와 제도적 기반을 바탕으로 지속적으로 자본을 유치하고 있습니다. 이 지역에서는 비용 상승과 규제 강화에도 불구하고, 하이브리드 워크로드를 지원하고 변화하는 ESG 기준을 충족할 수 있는 자산에 대한 선호가 높아지고 있습니다.

디지털 인프라가 경제 성과의 핵심 축으로 부상함에 따라, 성공은 단순한 수용 능력을 넘어 규제 및 운영 복잡성의 관리, 토지와 전력 제약의 극복, 분산형·데이터 기반·에너지 효율적인 미래를 위한 회복력 있고 확장 가능한 시스템 구축 역량에 달려 있습니다.

리빙: 지속적인 수요, 다양한 리스크

생활 부문은 소득 잠재력과 구조적 수요를 지속적으로 제공하고 있습니다. 도시화, 인구 고령화, 가구 구조의 변화와 같은 인구통계학적 순풍이 장기적인 수요를 지속적으로 뒷받침하고 있습니다. 하지만 투자 환경은 세분화되어 있습니다. 규제 프레임워크, 경제성 압박, 정책 개입이 매우 다양하기 때문에 투자자들은 신중하게 접근해야 합니다.

전 세계적으로 임대 주택에 대한 수요는 여전히 견고하며, 이는 높은 주택 가격, 상승한 모기지 금리, 변화하는 임차인 선호도에 의해 유지되고 있습니다. 이러한 흐름은 임차인의 거주 기간을 연장시키고, 멀티패밀리, BTR(Build-to-Rent), 근로자 대상 주택에 대한 관심을 높이고 있습니다.

일본은 도시 이주, 저렴한 임대 주택, 제도적 기반의 삼박자를 갖추며 장기 주거 투자를 위한 안정적이고 유동성 있는 시장으로 주목받고 있습니다(그림 2 참고).

그러나 시장은 결코 획일적이지 않습니다. 일부 국가에서는 기관 투자 플랫폼이 빠르게 확대되고 있습니다. 반면, 다른 국가에서는 주거 부담 문제가 규제 이슈를 유발하고 있습니다. 이에는 임대료 규제 강화, 용도 제한, 그리고 주거 접근성이 공공 의제로 부각된 국가에서 기관 임대인에 대한 정치적 감시 강화 등이 포함됩니다.

학생 기숙사는 등록률 증가와 제한된 공급을 기반으로 매력적인 틈새 시장으로 부상했습니다. 전용 기숙사 자산은 예측 가능한 수요와 증가하는 해외 유학생 기반의 수혜를 받을 수 있습니다. 구조적인 공급 부족, 우호적인 인구 구조, 고등교육의 지속적인 수요 특히 영어권 국가에서의 매력은 이 자산군의 투자 매력을 뒷받침하고 있습니다.

다만, 지역별 시장 역학은 여전히 중요합니다. 미국에서는 주요 대학 인근 수요가 여전히 강하지만, 비자 정책 강화와 우호적이지 않은 정치 분위기가 향후 해외 유학생 유입을 제약할 수 있다는 우려가 커지고 있습니다. 반면, 영국, 스페인, 호주, 일본 등은 우호적인 비자 제도와 확장되는 대학 네트워크를 기반으로 수요 증가세를 보이고 있습니다.

거주용 자산군 전반에서 투자자는 글로벌 전략과 현지 이해를 함께 갖춰야 합니다. 운영 확장성, 규제 대응력, 인구 구조에 대한 통찰은 필수적이고 복합적으로 진화하는 이 섹터에서 지속 가능한 가치를 실현하는 데 핵심 요소로 점점 더 중요해지고 있습니다.

물류: 여전히 활발한 시장

창고, 물류 센터, 허브로 구성된 산업용 부동산은 현대 경제의 핵심 인프라로 부상했습니다. 과거 단순한 실용 자산이었던 이 섹터는 이제 글로벌 무역, 디지털 소비, 공급망 전략의 중심에 위치합니다. 이 섹터의 투자 매력은 전자상거래 성장, 니어쇼어링에 따른 공급망 재편, 빠른 배송 수요의 지속적 증가를 반영합니다. 최근 몇 년간 이어졌던 임대료 급등은 다소 완화되었지만, 갭신 시점에 도달한 임대 자산 보유자들은 여전히 유리한 위치에 있습니다. 도심형 물류, 냉장 창고 등 틈새 세그먼트로는 기관 자금 유입이 계속되고 있습니다.

다만, 이 섹터의 전망은 점점 더 지역별 입지와 임차인 구성에 따라 좌우되고 있습니다. 지역별로 공통적으로 반복되는 몇 가지 테마가 존재합니다. 첫째, 무역 경로가 계속해서 재편되고 있습니다. 예를 들어 미국에서는 동부 해안 항만과 내륙 물류 허브가 리쇼어링과 해상 운송 경로 변화의 수혜를 받고 있습니다. 이는 보다 광범위한 글로벌 흐름을 보여줍니다. 항만, 철도 기점, 도심 등 핵심 물류 축 인근 자산은 프리미엄을 형성하고 있습니다. 그러나 이러한 선호 지역에서도 임차 수요의 모멘텀은 둔화되고 있으며, 임차인들은 더욱 신중해지고, 의사결정은 지연되고 있으며, 일부 물류 축에서는 신규 공급이 수요를 초과할 가능성도 제기되고 있습니다.

둘째, 도심 수요가 물류 섹터를 재편하고 있습니다. 유럽과 아시아에서는 소비자 접근성과 지속 가능성을 우선시하는 임차인 수요가 증가하면서 도심 내 개발(infill) 및 친환경 인증 시설에 대한 관심이 높아지고 있습니다. 하지만 규제 장벽, 지역 간 수요 불균형, 상승하는 건설 비용 등은 투자자의 인내심을 시험하고 있습니다. 일본과 호주는 여전히 안정적인 임차 수요를 보이고 있지만, 도쿄와 서울과 같은 도시에서는 공급 과잉으로 인해 임대료 상승세가 둔화되고 있습니다. 다만 장기적인 펀더멘털은 여전히 견고한 상태입니다.

마지막으로, 투자 자본은 점점 더 선별적으로 움직이고 있습니다. 핵심 입지의 코어 자산은 여전히 높은 관심을 받고 있는 반면, 비핵심 자산에 대한 평가는 더욱 엄격해지고 있습니다. 무역 정책의 불확실성, 인플레이션, 임차인 크레딧 리스크는 입지와 임대 계약 품질 전반에 대한 투자자들의 기준을 높이고 있습니다. 산업용 부동산의 펀더멘털은 견고하지만, 섹터가 성숙해짐에 따라 투자 판단 역시 더 정교하고 지역별 특화 양상을 보이고 있습니다.

리테일: 재편된 시장 구조 속 선별적 강세

리테일 부동산은 필수성, 입지, 적응력을 기준으로 선별적인 회복세에 접어들고 있습니다. 상업용 부동산의 약한 고리로 여겨졌던 이 섹터는, 필수 서비스 중심 포맷의 지속적인 수요에 힘입어 보다 견고한 기반을 마련하고 있습니다. 대형마트 기반 쇼핑센터, 리테일 파크, 주요 도시의 핵심 상권 등은 섹터의 중심으로 자리잡으며, 안정적인 인컴과 인플레이션 대응력을 제공합니다. 고금리와 보수적 자본 환경 속에서 이들 자산은 화려함이 아닌 안정성으로 가치를 인정받고 있습니다.

시장 환경은 명확히 양분되고 있습니다. 한쪽에는 안정적인 유동 인구, 장기 임대계약, 제한된 신규 공급을 갖춘 우량 자산이 있으며, 이들은 여전히 자본을 끌어들이고, 임차인 재배치나 복합 개발을 통한 가치 창출 가능성을 지닙니다. 다른 한쪽에는 구조적 노후화, 임차인 이탈, 수요 약화에 시달리는 비핵심 자산이 위치합니다.

이러한 양극화는 지역 전반에서 나타나고 있습니다. 미국에서는 대형마트 중심 상업지구와 리테일 파크가 꾸준한 소비 수요와 방어적인 임대 구조에 힘입어 여전히 견조한 모습을 보이고 있습니다. 반면, 백화점 중심 쇼핑몰과 취약한 교외형 포맷은 구조적 하락세에 직면해 있습니다. 그러나 일부 도시에서는 럭셔리 브랜드들이 중심 상권 플래그십 매장을 다시 확보하면서 리테일 재구성의 신호가 나타나고 있습니다.

유럽 또한 우량 자산으로의 쏠림 현상을 보이고 있습니다. 대형마트 및 필수 업종 기반의 리테일 센터는 강세를 보이는 반면, 선택 소비 기반 포맷은 여전히 압박을 받고 있습니다. 유럽은 옴니채널 리테일을 보다 적극적으로 수용하고 있으며, 일부 자산 소유주들은 유희 공간을 라스트마일 물류 허브로 전환하고 있습니다.

아시아에서는 일본과 한국에서 관광 회복이 중심 상권 리테일을 회복시키고 있으나, 교외형 쇼핑몰은 인플레이션과 위축된 선택 소비로 인해 부진한 실적을 보이고 있습니다. 여기에 무역 갈등이 복잡성을 더하고 있습니다.

오피스: 여전히 바닥을 탐색 중인 섹터

오피스 섹터는 여전히 느리고 불균등한 조정을 겪고 있습니다. 고금리와 크레딧 환경 악화는 저활용 공간과 변화하는 업무 문화의 과제에 부담을 더하고 있습니다. 임대 및 활용률은 안정화 초기 징후를 보이고 있지만, 회복세는 여전히 분절적입니다. 핵심 자산과 비핵심 자산 간의 격차는 이제 구조적 단절로 고착화되고 있습니다.

중심업무지구(CBD)의 A급 빌딩은 사무실 복귀 기초, 인재 경쟁, ESG 요구에 힘입어 여전히 임차인을 유치하고 있습니다. 이들 자산은 유연성, 효율성, 상징성을 제공합니다. 유연성이 떨어지는 노후 건물은 대규모 투자로 리포지셔닝하지 않는 한, 도태 위험에 처해 있습니다.

이러한 양극화는 전 세계적으로 나타나는 현상입니다. 미국에서는 뉴욕, 보스턴 등 해안 도시에서 임대 활동이 증가하고 있는 반면, 선벨트 지역은 공급 과잉의 부담을 안고 있습니다. 다가오는 대규모 만기 도래는 취약 자산에 위협이 되고 있으며, 차한 자금은 여전히 보수적입니다. 전망: 제한적인 수요 흡수, 선별적 가격 재조정, 그리고 비핵심 자산에서의 지속적인 스트레스.

유럽에서는 런던, 파리, 암스테르담 등 도시에서 A급 오피스 공급 부족 현상이 나타나고 있습니다. 그러나 규제, 건설비 상승, ESG 기준 강화로 인해 신규 개발은 제한되고 있습니다. 투자자들은 광범위한 전략에서 개별 자산 중심의 접근으로 전환하고 있습니다.

아시아 태평양 지역은 상대적으로 회복력을 보이고 있습니다. 일본, 싱가포르, 호주 등 투명성과 안정성이 높은 국가들로 자본 유입이 지속되고 있습니다. 문화적 요인과 인재 경쟁에 힘입어 오피스 복귀 흐름도 회복세를 보이고 있습니다. 수요는 여전히 고품질 자산에 집중되고 있습니다.

그럼에도 불구하고, 오피스 섹터는 구조적 과잉 공급 부담을 안고 있습니다. 기관 포트폴리오는 과거 사이클에서 형성된 오피스 비중이 여전히 높습니다. 이와 같은 기존 익스포저는 최상위 자산의 가격 회복에도 제약이 될 수 있습니다. 오피스라는 개념 자체가 재정의되고 있는 지금, 성공은 거시적 흐름보다 실행력에 달려 있습니다.

부동산 시장의 다음 국면을 헤쳐 나가기

상업용 부동산이 더욱 복잡하고 선별적인 사이클에 진입하면서, 시장 전반 노출보다는 주식과 부채 전반에 걸친 정밀하고 전략적인 집행이 핵심으로 부상하고 있습니다. 거시경제의 비동조화, 섹터 재편, 자본의 선별성은 투자자가 기회를 평가하고 리스크를 관리하는 방식을 근본적으로 바꾸고 있습니다.

이러한 환경에서 성공의 열쇠는 현지 인사이트와 글로벌 관점을 통합하고, 구조적 트렌드와 단기적 노이즈를 구분하며, 일관된 실행력을 유지하는 데 있다고 믿습니다. 중요한 것은 단순히 시장에 참여하는 것이 아니라, 명확한 전략과 목표를 가지고 시장을 주도적으로 헤쳐 나가는 것입니다.

앞으로의 길은 다소 좁아질 수 있지만, 민첩하게 적응하는 이들에게는 여전히 열려 있습니다. 지속적인 수요에 전략을 정렬하고 복잡한 시장을 체계적으로 대응하는 투자자라면, 장기적이고 신중한 성과를 위한 기회를 여전히 발견할 수 있습니다.



1. 모기지 은행 협회, 2025년 3월 기준
2. ‘안전자산(safe haven)’이란 시장 변동성이 높은 시기에도 가치가 유지되거나 상승할 것으로 인식되는 투자자산을 의미합니다. 투자자들은 시장 혼란 시 손실을 줄이기 위해 안전자산을 선호합니다. 모든 투자는 리스크를 수반하고 가치를 잃을 수 있습니다.
3. PIMCO Prime Real Estate는 PIMCO 산하 기업입니다. PIMCO Prime Real Estate LLC는 PIMCO LLC의 전액 출자 자회사이며, PIMCO Prime Real Estate GmbH 및 그 계열사들은 PIMCO Europe GmbH의 전액 출자 자회사입니다. PIMCO Prime Real Estate GmbH는 PIMCO와 별도로 운영됩니다. PIMCO Prime Real Estate는 PIMCO LLC의 등록 상표이며, PIMCO는 미국 및 전 세계에서 Allianz Asset Management of America LLC의 등록 상표입니다.

PIMCO Prime Real Estate는 PIMCO 산하 기업입니다. PIMCO Prime Real Estate LLC는 PIMCO LLC의 전액 출자 자회사이며, PIMCO Prime Real Estate GmbH 및 그 계열사들은 PIMCO Europe GmbH의 전액 출자 자회사입니다. PIMCO Prime Real Estate GmbH는 PIMCO와 별도로 운영됩니다. PIMCO Prime Real Estate는 PIMCO LLC의 상표이며, PIMCO는 미국 및 전 세계에서 Allianz Asset Management of America LLC의 등록 상표입니다.

과거의 성과는 미래의 결과를 보장하지 않으며 신뢰할 만한 지표가 아닙니다.

모든 투자는 위험을 수반하며 손실이 발생할 수 있습니다. **주거/상업용 모기지 대출 및 상업용 부동산 부채에 대한 투자**는 선지급, 연체, 압류, 손실 위험, 서비스 위험 및 불리한 규제 개발 등의 위험에 노출되며, 부실 대출의 경우 위험은 더욱 커질 수 있습니다. **부동산 및 부동산에 투자하는 포트폴리오()**의 가치는 재해 또는 비난으로 인한 손실, 지역 및 일반 경제 상황의 변화, 수요와 공급, 이자율, 재산세율, 임대료 규제 제한, 구역법 및 운영 비용으로 인해 변동될 수 있습니다. **모기지 및 자산유동화증권에 대한 투자**는 금리 변동에 민감하고 조기 상환 위험에 노출될 수 있는 매우 복잡한 상품입니다. 담보부 채무와 같은 **구조화** 상품도 매우 복잡한 상품으로 일반적으로 높은 수준의 위험을 수반하며, 이러한 상품의 사용에는 투자 원금보다 더 많은 손실을 입을 수 있는 파생상품이 포함될 수 있습니다. **사모 신용**은 유동성 위험에 노출될 수 있는 비상장 증권에 투자하는 것을 포함합니다. 사모 신용에 투자하는 포트폴리오는 레버리지를 활용할 수 있으며 투자 손실 위험을 높이는 투기적 투자 관행에 관여할 수 있습니다. **해외 표시 증권 및/또는 해외 거주 증권에 투자**하는 경우 환율 변동과 신흥 시장에서 강화될 수 있는 경제 및 정치적 위험으로 인해 위험이 높아질 수 있습니다. **환율**은 단기간에 크게 변동할 수 있으며 포트폴리오의 수익률을 감소시킬 수 있습니다. **원자재**는 시장, 정치, 규제 및 자연 조건 등 높은 위험을 내포하고 있으며 모든 투자자에게 적합하지 않을 수 있습니다. 특정 증권 또는 증권 그룹의 **신용 품질()**이 **전체 포트폴리오의 안정성이나 안전성을 보장하는 것은** 아닙니다. **다각화**가 손실 방지를 보장하지는 않습니다.

본 문서에서 언급된 추세가 향후에도 지속된다는 보장은 없습니다. 금융시장 동향이나 포트폴리오 전략에 대한 설명은 현재 시장 상황을 기반으로 작성되었으며, 이는 변동될 수 있습니다. 이런 투자 전략이 모든 시장 환경에서 효과가 있거나 모든 투자자에게 적합하다는 보장은 없으므로 각 투자자는 본인의 장기투자 역량, 그 중에서도 특히 시장 하락기에 투자 가능한 지를 평가해야 합니다. 투자자는 투자 결정을 내리기 전에 투자 전문가의 조언을 구해야 합니다. 전망과 전략은 사전통보 없이 변경될 수 있습니다.

본 자료에 포함된 예측, 추정치 및 일부 정보는 자체 리서치에 기반을 둔 것이며, 일체 금융상품의 매매에 관한 자문이나, 제안이나 요청으로 해석해서는 안 됩니다. 전망과 예측치에는 내재된 한계가 있으며, 실제 성과 기록과는 달리 실제 거래, 유동성 제약 조건, 수수료 및/또는 기타 비용이 반영되지 않았습니다. 또한, 미래의 결과에 대한 언급은 특정 고객 포트폴리오가 달성할 추정 수익이나 결과물을 약속하는 것으로 해석하여서는 안 됩니다.

본 자료에는 매니저의 현재 견해를 포함하고 있으며, 이 견해는 통지없이 변경될 수 있습니다. 이 자료는 정보 제공의 목적으로만 배포되었으며, 특정 증권, 전략 또는 투자 상품에 대한 투자 자문이나 권고로 간주되지 않습니다. 본 자료에 포함된 정보는 신뢰할 만하다고 간주되지만, 신뢰성을 보장하지는 않는 정보 출처에서 득했습니다.

PIMCO는 일반적으로 적격 기관, 금융 중개기관 및 기관 투자자에게 서비스를 제공합니다. 개인 투자자는 본인의 금융 상황에 가장 적합한 투자 옵션을 판단하기 위해 본인의 금융 전문가에게 연락하여야 합니다. 본 자료가 불법이거나 미인이 대상인 관할권에서 어떠한 이에 대한 제안도 되지 않습니다. | PIMCO Asia Limited는 홍콩 증권선물조례(Securities and Futures Ordinance) 상의 1,4,9 유형 규제 활동에 대하여 홍콩증권선물위원회(Securities and Futures Commission)의 인가를 받았습니다. PIMCO Asia Limited는 한국 금융감독위원회에 cross-border 일임투자운용사로 등록되었습니다 (등록번호 08-02-307). 자산운용 서비스 및 투자 상품은 해당 서비스 및 상품의 제공이 불허된 이에게 제공되지 않습니다. | 본 간행물의 어떠한 일부도 명백한 서면 동의 없이 어떠한 형태로든 재생되거나 다른 출간물에서 참조될 수 없습니다. PIMCO는 미국 및 세계 각국에 등록된 Allianz Asset Management of America L.P.의 상표권입니다. ©2025, PIMCO.