

# 2026년 부동산 전망: 투자 규율로 구조적 불확실성 헤쳐나가기

저자



**John Murray**  
매니징 디렉터  
포트폴리오 매니저,  
사모 CRE, PIMCO



**Kirill Zavodov**  
매니징 디렉터  
포트폴리오 매니저,  
사모 CRE, PIMCO



**Russell Gannaway**  
매니징 디렉터  
포트폴리오 매니저,  
대체 크레딧, PIMCO



**Francois Trausch**  
매니징 디렉터  
CEO 겸 CIO, PIMCO  
Prime Real Estate

혼란스러운 시기를 겪은 부동산 시장은 상당한 충격을 흡수했습니다. 2026년은 한 마디로 구조적 불확실성과 편더멘탈로의 회귀로 정의되는 해가 될 것입니다. 금리 예측은 여전히 복잡하므로, 언더라이팅에서는 투기적 캐피탈 하락보다 인컴의 질을 우선시해야 합니다.

거래 활동이 늘어날 것으로 예상되며, 이는 주식시장에서의 가격 발견을 촉진하고 여전히 수요가 충족되지 않은 채권 시장에서의 자금조달을 견인할 가능성이 높습니다. 다만 불확실성은 이제 구조적이며 회복은 불균등할 것이라는 우리의 견해는 변함없습니다.

이러한 시장 환경에서, 정체되거나 부진한 시장에서도 지속 가능한 인컴을 제공하고 우수한 성과를 낼 수 있는 자산 전략을 우선시하는 투자자들이 성공할 것입니다. 예를 들어, 포트폴리오에서 사회·디지털 인프라형 자산의 역할은 더욱 확대될 가능성이 높습니다.

“

2022년부터 2024년까지 부동산 업계에서 통용되던 ‘2025년까지 버텨라’는 표현은, 오늘날보다 훨씬 더 긴축적인 금리 체제가 이어질 것이라는 전제에 기반한 것이라고 봅니다. 부동산 플랫폼은 거시경제를 논하기보다, 임대료 수준과 기존 인컴의 확실성이 높은 투자에 집중해야 합니다.

— John Murray

”

## 지역별 동향 - 주요 내용

여러 지역에서 회복은 선별적으로 진행되며, 장기 구조적 수요에 부합하는 섹터에 집중될 전망입니다.

- 미국에서는 강한 수요 대비 공급 부족의 영향으로 가격이 더 안정되었고, 자본 흐름은 여전히 주식보다 채권을 선호합니다. 금리 하락은 대체로 스폰서에게 반가운 소식이지만, 성장 둔화 국면에서는 그 수혜 효과가 희석될 수 있습니다. 특히 중산층 소비자의 부담 확대는 소매·주택 수요에 부정적 영향을 주고, 산업용 부동산 등 타 섹터에도 간접적 영향을 미칠 수 있습니다.

- 유럽도 거래량이 소폭 개선되고 있지만, 지정학적 불확실성이 모멘텀을 제약하고 있습니다. 각국 정부가 민간 부문 솔루션을 모색하면서 디지털 주권과 방위산업 관련 부동산 수요가 부각되어, 유럽 시장에 복잡성과 잠재적 기회가 더해지고 있습니다.
- 아시아태평양 지역은 도시화와 중산층 확대에 힘입어 투자 규모가 25%<sup>1</sup> 증가하는 등 기회가 확장되고 있습니다. 주거 섹터와 일부 물류 자산은 여전히 매력적인데, 특히 인구·경제 트렌드가 수요를 뒷받침하는 일본 ‘빅4’ 도시와 호주가 대표적입니다.

## 2026년 상업용 부동산을 주도할 주요 요인들을 아래에서 더 자세히 논의합니다. 핵심 하이라이트는 다음과 같습니다.

- 시장이 재편되면 부채 오리지네이션에 대한 저위험·고수익 진입점을 제공할 수 있습니다. 이 잠재적 기회는 다각적이며, 인수 자금조달이 다시 모멘텀을 얻고 있습니다. 동시에 기존 대출을 해결하기 위한 중요 과제가 남아 있습니다. 크레딧 솔루션은 여전히 주식과 유사한 잠재 수익률을 제공할 수 있습니다. 오늘날 부동산 부채는 글로벌 금융위기 이후 주식 대비 가장 매력적인 상대수익률을 제공하는 자산군 중 하나입니다.

- 주식 투자자에게는 기본으로의 회귀가 필요합니다. 자산 펀더멘털과 액티브 운용을 통해 수익을 창출하고 고도화하는 엄격한 언더라이팅에 초점을 맞추고, 자본시장 변동성에 대한 투기적 시각은 경계해야 합니다.
- 인공지능이 자산 개발과 혁신을 주도하는 환경(특히 데이터센터 수요 증가와 운영 효율성 측면)에서는 다양한 역량의 결합이 필수적입니다. 데이터센터의 경우 부동산·인프라·에너지·회사채·현지 법규에 대한 전문성이 요구됩니다.

이러한 요점들은 통합 부동산 플랫폼으로서 PIMCO와 PIMCO Prime Real Estate의 시각을 반영합니다. 2025년 9월 30일 기준으로 PIMCO는 세계적 규모의 상업용 부동산(CRE) 플랫폼을 운영하고 있으며, 455명 이상의 투자전문가가 공모 및 사모 부동산 채권 및 지분 전략 전반에서 약 1,740억 달러 규모의 자산을 관리하고 있습니다. PIMCO Prime은 PIMCO 계열사로, PIMCO Prime Real Estate GmbH, PIMCO Prime Real Estate LLC 및 그 자회사와 계열사를 포함합니다. PIMCO Prime Real Estate GmbH는 PIMCO와 별도로 운영됩니다.

## 2026년 5대 핵심 테마

### 1. 시장 베타보다 인컴의 회복탄력성

불확실성이 지배하는 세상에서는 인컴, 특히 그 인컴의 질에 초점을 맞춰야 합니다. 현재 사업계획에서 수익의 대부분은 캡레이트 하락 가정과 같은 외부 요인이 아니라 자산 자체에서 발생해야 합니다.

지분 투자라면 안정적 인컴을 우선하고, 부채 투자라면 자본구조에서 더 선순위 포지션을 고려해야 합니다. 언더라이팅이 캡레이트 하락에 의존한다면, 거래 회피 또는 더 안전한 포지션으로 이동하는 것이 바람직합니다.

“부동산은 여전히 인플레이션과 연동되는 자산군이며, 인플레이션은 사라지지 않았습니 다. 금리는 일부 압박을 완화할 만큼 충분히 하락했지만, 우려를 완전히 해소할 정도는 아닙니다. 오늘날 시장에서 운용사들은 기초 인컴의 질에 집중해야 합니다. 중장기 트렌드의 영향을 이해하고, 자산 선정·운용 과정에서 엄격해야 합니다.

— Francois Trausch

### 2. 여전히 매력적인 부동산 부채

유동성이 부채 시장으로 돌아오면서 스프레드가 30~50bp 축소되었고,<sup>2</sup> 여전히 긴축 전 수준보다는 높은 상태입니다.

거래 활동은 2026년에 들어 증가할 것으로 예상되며, 이에 따라 인수 자금조달도 점차 탄력을 받고 있습니다. 리파이낸싱이 시장을 지배해왔고, 건설 금융은 제한적인 역할에 머물렀던 과거와 비교해 주목할 만한 변화입니다. 앞서 언급한 만기 도래 물량이 여전히 큰 비중을 차지하겠지만, 매수·매도 호가 스프레드가 축소되며 주요 자산군 전반의 딜 흐름이 열릴 전망입니다. 다세대주택, 산업용 부동산, 접객업이 주도할 가능성이 크며, 소매 및 오피스 섹터는 선별적 투자 대상으로 재부상하고 있습니다.

은행들은 안정화 자산에 집중하거나 후순위 레버리지를 제공하는 방식으로 신중하게 재진입하고 있으며, 이는 건설금융 분야의 대체 대출기관에 광범위한 기회를 제공합니다. 대형 은행들은 성과가 부진한 익스포저의 강제 매각 및 정리에 더 적극적인 반면, 지역은행들은 여전히 부실자산을 상당량 보유하고 있습니다. 이러한 지역은행들이 대출의 매각을 강요받는 상황에서는 담보 특성상 매수자에게 강력한 실행 역량이 요구됩니다.

이 조합은 사모 크레딧과 기회추구형 전략이 자금 공백을 메우고, 전환 자산에 대한 선순위 대출 오리지네이션 기회를 지속적으로 제공합니다.

### 3. 인프라와 부동산 간 경계의 모호화

대체 부동산 섹터의 제도화가 진행되고, 인프라와 부동산 간 융합이 가속화되고 있습니다. 인프라 유사 자산이 주류로 부상하면서(특히 사회·디지털 인프라 분야) 정부는 인프라 수요 충족을 위해 민간 부문 솔루션에 점점 더 의존하고, 이는 부동산 자본 투입의 새로운 길을 열어주고 있습니다.

병원, 슈퍼마켓, 방위산업 관련 시설 등의 자산은 이제 인프라와 유사한 특성(장기 리스와 안정적 인컴 흐름)을 보이며, 회복력과 예측 가능한 현금흐름을 추구하는 기관투자자들에게 매력적인 투자 대상으로 부상하고 있습니다. 오늘날 환경에서는 이러한 우량 인컴이 그 어느 때보다 중요합니다.

유럽에서는 탈세계화 압박 속에 방위산업이 중요한 테마로 부상 중입니다. 이는 기회를 안겨줍니다: 공공 재정 압박이 커질수록 자본, 전문성, 실행 속도 측면에서 갭을 메우는 민간기업의 역할이 강화되고 있습니다. 앞으로의 핵심 기회는 혁신적인 민간 부문 솔루션을 통해 정부의 국방 관련 수요를 보완하는 한편, 운영 복잡성과 장기적인 안정성 간의 균형을 갖춘 거래 구조를 구축하는 데 있습니다.

“

결국 핵심은 인컴의 질입니다. 사회 기반시설, 투자등급 발행사와의 순임대차 계약, 하이퍼스케일 중심 디지털 인프라는 안정성과 예측 가능한 현금흐름을 중요시하는 투자자 선호에 힘입어 더 나은 성과를 낼 가능성이 높습니다. 진정한 기회는 민간 부문 솔루션을 통해 정부가 직면한 인프라 및 부동산 수요를 해결하는 데 있습니다.

— Kirill Zavodov

”

### 4. 성장 동력으로서의 데이터센터

인프라는 오랜 기간 강하고 안정적인 투자 섹터로서, 장기적이고 탄력적이며 종종 인플레이션과 연동되는 수익률을 제공해 왔습니다.

비슷한 맥락에서 데이터센터와 같은 디지털 인프라 자산은 오늘날 기관 투자자들에게 유사한 수준의 수익 잠재력은 물론 포트폴리오 다각화 효과도 제공합니다.

데이터센터에 대한 수요는 여전히 높은 수준을 유지하고 있습니다. 해당 섹터는 매력적인 잠재적 기회를 제공하지만, 채권 또는 지분

투자 시에는 입지, 전력 공급 가능성, 사용 목적, 임차인 프로필과 같은 요소를 신중히 검토해야 합니다. 이 분야의 기술적 복잡성을 과소평가해선 안 됩니다. 특히 대출기관은 약정을 신중히 설계해야 하는데, 불이행 시 하이퍼스케일러에게 유리하게 작용할 수 있기 때문입니다.

인공지능이 지배적인 오늘날의 세상에서 부동산의 진정한 마켓 인텔리전스는 핵심적 역할을 할 것입니다.

“

데이터센터는 특히 각별한 주의가 필요한 대표 사례입니다. 수요 펀더멘털은 견고하지만, 투기적 프로젝트, 약정 불이행(하이퍼스케일러에 유리), 전력 부족 등 복잡한 리스크가 존재합니다. 모든 거래가 같은 것은 아닙니다. 강력한 약정을 갖춘 하이퍼스케일러 임차인에게 대출하는 것과 투기적 오퍼레이터를 지원하는 것은 전혀 다른 성격입니다. 메시지는 분명합니다: 자본을 투입하기 전에 선별적으로 접근하고, 기초 펀더멘털을 파악하십시오.

— John Murray

”

## 5. 사회 인프라 및 주거 섹터의 부상

사회 인프라형 자산은 PIMCO가 탄력적인 인플레이션 연동 인컴을 창출하는 과정의 핵심입니다.

저렴한 주택, 노인 주거시설, 교육, 의료, 필수재 소매업이 다시 기관의 관심을 받고 있습니다. 오늘날 이들 섹터는 안정적 인컴 창출을 목표로 하면서, 잠재적 회복력을 확보하고 장기적인 구조적 수요와의 부합을 추구합니다.

이들의 부상은 변화하는 세계의 맥락에서 이해해야 합니다.

전 세계적으로 수익 창출 기회를 이끄는 핵심 테마들이 부각되고 있으며, 이른바 '5대 D'라 불리는 인구구조(Demographics), 디지털화(Digitalization), 탈탄소화(Decarbonization), 탈세계화(Deglobalization), 국방(Defense)이 대표적입니다.

테마나 섹터와 무관하게, 이제 임대인은 임차인 유지와 인컴 유지를 위해 더 많은 노력을 기울여야 합니다. 이러한 섹터들은 적절한 관리가 수반될 경우, 기존 부동산 투자자 외에도 폭넓은 기관 자본을 유인하는 자산군으로 평가됩니다.

### 요점

구조적 불확실성이 큰 오늘날 시장에서 부동산 투자자들은 펀더멘털로 회귀하고 있습니다. 장기 캡레이트 예측은 복잡하므로, 투기적 베팅을 자제하고 철저한 실사, 인컴의 질, 액티브 자산 운용에 집중해야 합니다. 성공은 적절한 기회를 포착하는 것뿐만 아니라 각 자산을 올바른 관점에서 접근하는 데 달려 있습니다. 공모, 사모, 지분, 채권을 막론하고 마찬가지입니다. 실행의 부조화는 기회를 리스크로 전환시킬 수 있기 때문입니다. 우리는 구조적 불확실성 속에서 하락 리스크 완화 역량이 뛰어난 투자에 초점을 둘 것입니다. 규율을 지키고 중장기 추세에 집중하며, 리스크를 효과적으로 관리하는 투자자가 대출 또는 보유를 통해 자산가치 상승 잠재력을 가장 잘 포착할 것입니다.

“

부동산 시장이 이미 상당한 조정을 겪었다고는 하지만, 안주할 여지는 없습니다. 일부 덜은 유명 기업을 추종하기 때문에 매력적으로 보일 수 있으나, 모방 거래는 펀더멘털을 갖추지 않은 경우가 많습니다. 좋은 기회와 취약한 기회를 구분하는 역량은 오늘날 필수적입니다. 이러한 환경에서 선별력과 전문성은 그 어느 때보다 중요합니다. 무엇에 투자하고 왜 그렇게 판단했는지에 대한 명확한 이해가 하락 리스크를 완화합니다.

— Russell Gannaway

”

본 자료는 PIMCO와 PIMCO Prime이 통합된 부동산 플랫폼으로서의 견해를 나타낸 것입니다. PIMCO Prime Real Estate GmbH와 PIMCO Prime Real Estate LLC 및 그 자회사들은 통칭하여 "PIMCO Prime Real Estate"라고 합니다. PIMCO Prime Real Estate은 PIMCO의 회사입니다. PIMCO Prime Real Estate LLC는 PIMCO LLC의 전액 출자 자회사이며, PIMCO Prime Real Estate GmbH와 그 자회사들은 PIMCO Europe GmbH의 전액 출자 자회사입니다. PIMCO Prime Real Estate GmbH는 PIMCO와는 별도로 운영됩니다. **과거의 성과는 미래의 결과에 대한 보장이나 신뢰할 만한 지표가 아닙니다.**

**모든 투자**는 리스크를 수반하며 가치가 하락할 수 있습니다. **주택·상업용 모기지 대출 및 상업용 부동산 채권**에 대한 투자는 조기 상환, 연체, 압류, 손실 리스크, 서비스 리스크 및 불리한 규제 도입을 포함한 리스크가 따르며, 부실채권의 경우 이런 리스크는 더 커질 수 있습니다.

**부동산과 부동산에 투자하는 포트폴리오**의 가치는 여러 요인으로 인해 변동할 수 있습니다. 이러한 요인에는 손해 또는 토지수용에 따른 손실, 현지 및 일반 경제 여건 변화, 수요 및 공급, 금리, 재산세율, 임대료 규제, 토지사용제한법, 운영비 등이 포함됩니다. **주식**은 시장 전반, 경제 및 산업 여건에 대한 실제 또는 인식된 변화로 인해 가치가 하락할 수 있습니다. **사모 크레딧**은 비유동성 리스크를 가진 비상장 유가증권에 대한 투자를 수반합니다. 사모 크레딧에 투자하는 포트폴리오는 레버리지를 활용할 수 있으며, 투자 손실 가능성을 높이는 투기적 투자 전략을 병행할 수 있습니다. **분산 투자**는 손실 방지를 보장하지 않습니다. 본 문서에서 언급된 추세가 향후에도 지속된다는 보장은 없습니다.

금융 시장의 추세나 포트폴리오 전략에 대한 언급은 현재 시장 상황을 기반으로 하며, 이는 변동할 수 있습니다. 이러한 투자 전략이 모든 시장 환경에서 효과적이거나 모든 투자자에게 적합하다는 보장은 없으며, 각 투자자는 특히 시장이 하락할 때 장기적으로 투자할 수 있는 능력을 스스로 평가해야 합니다. 투자자는 투자 결정을 내리기 전에 반드시 투자 전문가와 상의해야 합니다. 전망과 전략은 사전 통보 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 운용사의 견해를 포함하고 있으며, 이런 견해는 통지 없이 변경될 수 있습니다. 본 자료는 정보 제공의 목적으로만 배포되었으며, 특정 증권, 전략 또는 투자 상품에 대한 투자 자문이나 권고로 간주되지 아니합니다. 본 자료에 포함된 정보는 신뢰할 수 있다고 여겨지지만 보장되지 않는 출처에서 얻은 것입니다.

PIMCO는 일반적으로 적격 기관, 금융 중개인 및 기관 투자자에게 서비스를 제공합니다. 개인 투자자는 스스로의 재정 상황에 가장 적절한 투자 선택을 판단할 수 있도록 본인의 금융 전문가에게 문의하여야 합니다. 본 자료가 불법이거나 미인이 대상인 관할권에서 어떠한 이에 대한 제안도 되지 아니합니다.

**PIMCO Asia Limited**(Suite 2201, 22nd Floor, Two International Finance Centre, No. 8 Finance Street, Central, Hong Kong)는 증권 선물 법에 따라 유형 1, 4 및 9 규제 활동에 대해 증권선물위원회로부터 허가를 받았습니다. PIMCO Asia Limited는 금융 감독 위원회에 국경 간 일임관리업으로 등록되어 있습니다(등록번호 08-02-307). 자산관리 서비스 및 투자 상품은 그러한 서비스 및 상품의 제공이 승인되지 않은 사람에게 제공되지 않습니다. 명시적인 서면 승인 없이, 이 자료의 그 어떠한 부분도 어떠한 형태로든 복제하거나 다른 간행물에서 인용될 수 없습니다. PIMCO는 미국 및 전 세계에 등록된 Allianz Asset Management of America LLC의 상표입니다. ©2026 PIMCO.