

2026 CRE Debt Report

2026.07.

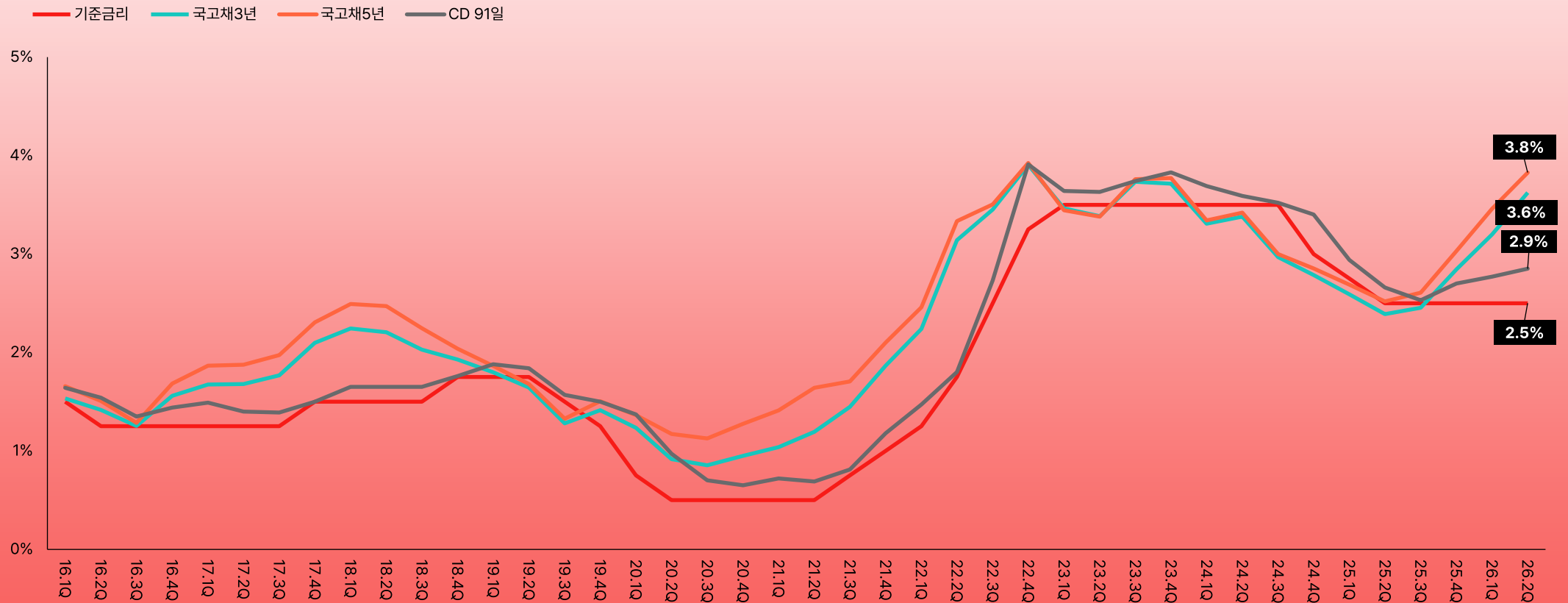
대출 금리의 상승

유럽(ECB)과 일본(BOJ) 등 주요국의 금리 인상 움직임에 이어, 글로벌 통화정책의 무게중심이 완화에서 긴축으로 이동하고 있다. 한국 역시 2024년 하반기부터 이어진 금리 인하 기조를 마감하고 본격적인 금리 인상 국면에 진입했다.

한국은행은 2026년 7월 16일 금융통화위원회에서 기준금리를 연 2.50%에서 2.75%로 25bp 인상했다. 또한 한국은행은 향후에도 금리 인상 기조를 이어갈 필요가 있음을 발표했다.

국고채 3년·5년물과 CD 91일물 등 주요 시장금리는 2025년 중반 저점을 형성한 이후 상승세로 전환했으며, 2026년 들어 기준금리 인상 기대를 선반영하며 오름폭을 확대했다. 중동 정세에 따른 에너지 가격 및 물가 불확실성까지 더해진 가운데, 이번 기준금리 인상으로 시장금리의 상방 압력이 한층 강화될 전망이다. 이에 따라 시장금리 변동이 시차를 두고 반영되는 상업용 부동산 담보대출 금리 역시 추가 상승 압력을 받을 것으로 예상된다.

한국은행 기준금리 및 주요 시장금리 추이



출처 한국은행 경제통계시스템

거시환경과 금리 사이클

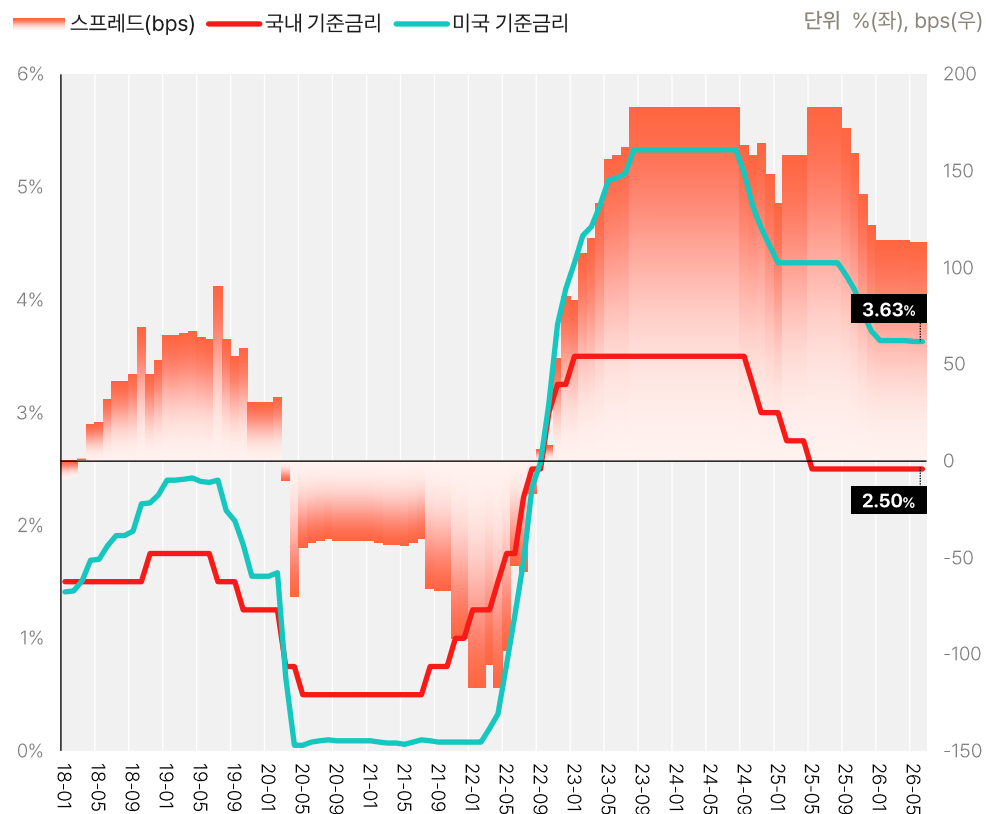
거시 환경과 조달 비용

한국과 미국의 기준금리는 엔데믹 시기 가파르게 상승한 이후 2024년 말부터 하락세를 보였으나, 러·우 전쟁의 장기화와 중동 전쟁에 따른 유가 상승으로 인플레이션이 재차 확대되며 금리 인상을 검토하는 국면으로 전환된 것으로 보인다.

특히 한국의 기준금리는 2.50%로 미국(3.50~3.75%)보다 100bp 이상 낮은 수준을 유지하고 있으며, 이러한 금리 역전 폭이 지속되며 원/달러 환율은 2026년 6월 1,560원 선까지 상승했다.

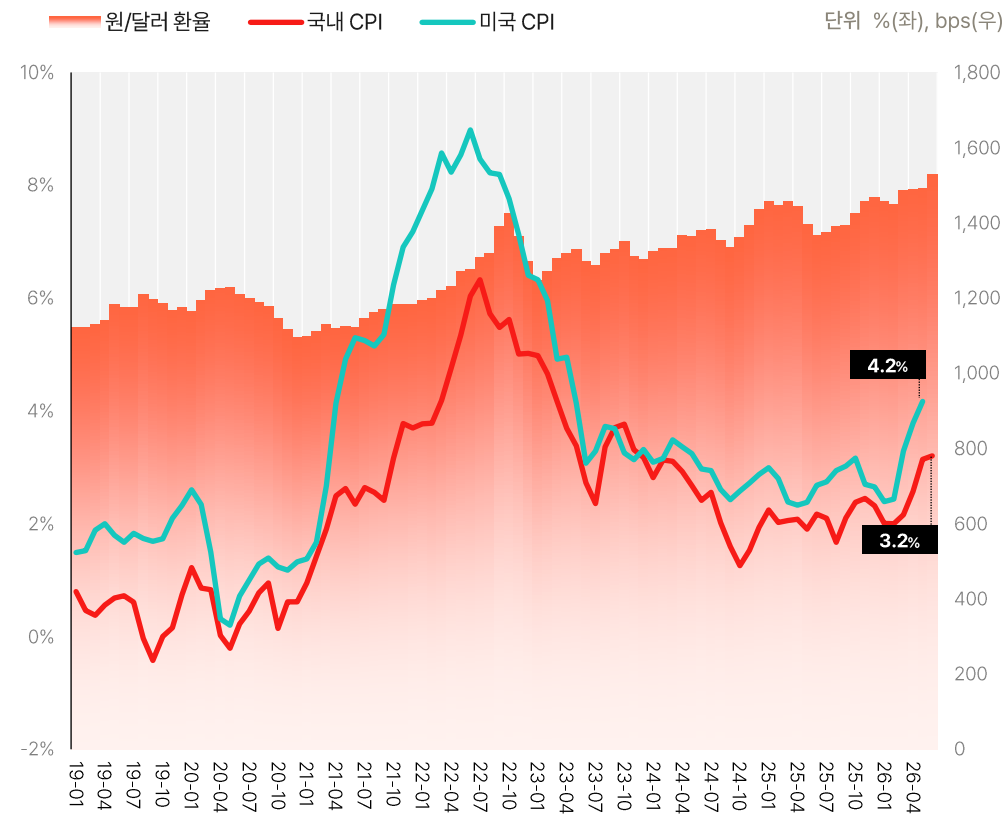
한국과 미국의 CPI는 2022년 하반기 각각 6%대, 9%대로 정점을 기록한 이후 둔화세를 이어왔으나, 2026년 들어 유가발 물가 압력으로 재상승 흐름이 뚜렷해지며, 시장금리의 상승을 이끌고 있다.

한국 · 미국 기준금리 변화율



출처 한국은행, FRED

한국 · 미국 소비자물가지수(CPI) 전년 대비 변화율 및 원/달러 환율 추이



출처 한국은행, FRED, 통계청

금리 인상 사이클의 재개

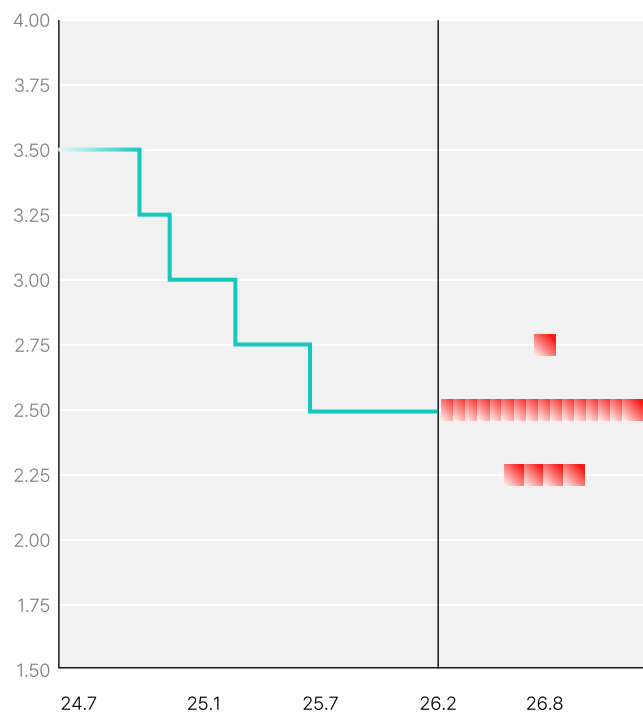
한국은행은 2026년 5월 28일 신현송 총재 취임 후 첫 금융통화위원회에서 기준금리를 8회 연속 2.50%로 동결했다. 하지만 점도표 21개 점 중 19개가 인상에 찍히며 통화정책 방향이 인상 쪽으로 전환되었음을 시사했다.

시장은 올해 하반기 2차례, 내년 상반기 2차례 등 총 4차례 추가 인상을 전망하며, 내년 말까지 최종금리 3.50%의 컨센서스가 형성되고 있다. 이에 따라 상업용 부동산 담보대출 금리도 지금보다 더욱 증가할 것으로 예상된다.

2026년 금융통화위원회의 6개월 후 조건부 기준금리 전망

1) 2026.02. 전망¹⁾

단위 %

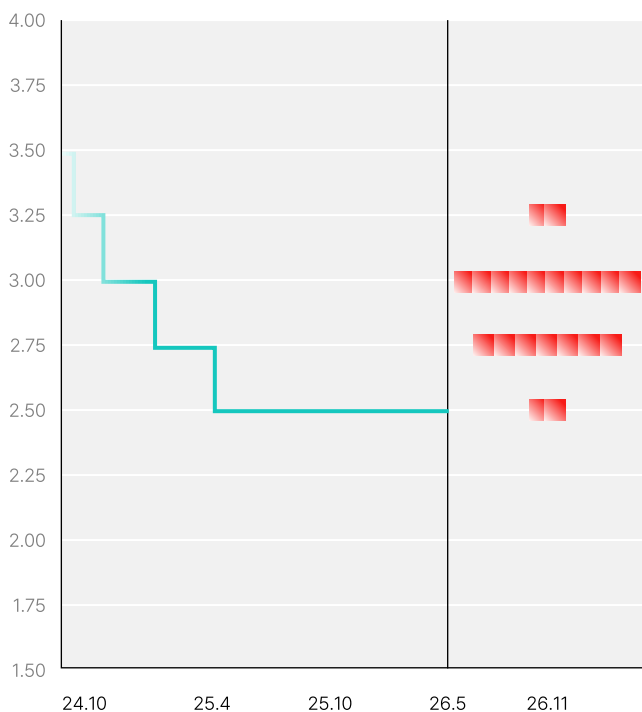


1) 2026.2월에 제시된 6개월 후 기준금리 전망.
2.75% 1개, 2.50% 16개, 2.25% 4개

출처 한국은행, FRS

2) 2026.05. 전망²⁾

단위 %



2) 2026.5월에 제시된 6개월 후 기준금리 전망.
3.25% 2개, 3.00% 10개, 2.75% 7개, 2.50% 2개

한국 · 미국 금리 전망 표

구분	미국 · FOMC (2026.06.17)	한국 · 금통위 (2026.05.28)
현 정책금리	3.50~3.75% 동결	2.50% 8연속 동결
직전 대비 전망	3.4% → 3.8% 상향	2.50% → 3.00% 상향
점도표 중앙값	3.8% 2026년 말	3.00% 6개월 후
분포 최빈	3.625% · 8명 동결	3.00% · 10명
장기 · 하방	장기 중립금리 3.1% 최빈 3.0%	2.50% 2명으로 축소
정책 방향	인하 기대 소멸, 연내 1회 인상 시사	매파적 동결, 하반기 인상 시사

2020년 이후 대출금리 사이클

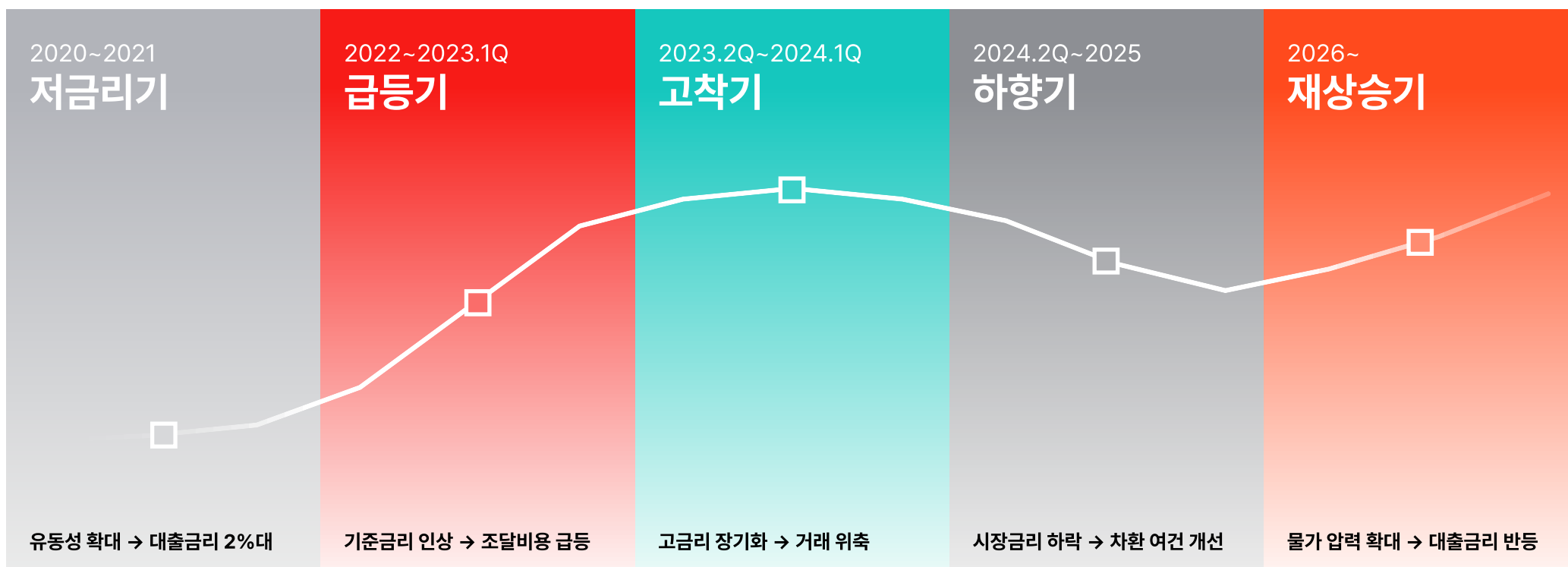
부동산 담보대출 금리는 팬데믹부터 2026년까지 7년이 안되는 짧은 시간 동안 5단계의 사이클을 보여왔다.

2020~2021년 저금리기에는 풍부한 유동성과 완화적 통화정책 환경 속에서 선순위 대출 금리가 2%대 후반까지 하락했으며, 대주 간 경쟁 심화로 가산금리 역시 낮은 수준을 유지했다.

2022년 급등기에는 기준금리 인상이 본격화되며 조달금리가 빠르게 상승했고, 2023년 1분기 서울 오피스 자산의 선순위 담보대출 금리(All-in Cost) 평균은 6% 후반까지 치솟았다. 이어진 2023년 2분기~2024년 1분기에는 5%대 고금리 환경이 지속되며 Cap.Rate와 대출금리 간 스프레드가 뒤집히기도 하며, 이에 따라 거래활동도 위축되는 모습을 보였다.

2024년 2분기부터 2025년까지의 하향기에는 시장금리 하락과 기준금리 인하 기대가 반영되며 대출 금리가 점진적으로 안정화됐다. 고금리 시기 실행된 대출의 차환 수요가 확대되며 차입자들의 이자비용 절감 기회가 부각됐다.

하지만 2026년 들어 대출금리 재상승기로 전환됐다. 중동 전쟁으로 인해 유가가 급등하며 물가 상승 압력이 확대됐고, 이는 기준금리 인상 기대로 이어지며 대출 금리의 재상승으로 나타나고 있다.



구조 분석

금리 구조와 대주단

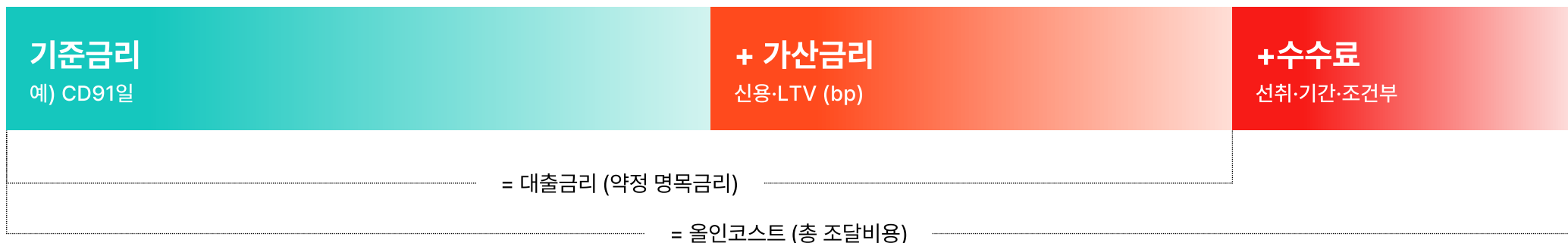
일반적으로 대출금리는 기준금리에서 출발해 가산금리와 수수료가 순차적으로 쌓이는 구조를 갖는다.

CD 91일물 같은 시장 금리가 대출금리의 기준금리가 된다. 여기에 차주 신용도·LTV·담보 위험도를 반영한 가산금리가 얹혀 계약상 표면금리인 대출금리가 결정된다. 여기에 주선·취급·약정 수수료를 만기 환산해 더하면, 차주가 실제 부담하는 총 조달비용인 올인코스트(All-in Cost)가 산출된다.

올인코스트는 대출금리에 수수료 부담까지 함께 반영하므로, 자산 간 실질 조달비용을 비교하는 기준이 된다.

대주단은 은행·보험사가 우량 자산의 선순위 대출을 중심으로 낮은 가산금리를 적용하는 반면, 전략적 투자자(SI)가 투자하는 Debt Fund는 다양한 트랜치에 투자하며 리스크 수준에 상응하는 수익을 추구한다.

담보 대출금리 스택 구조



대주단 구성

은행·보험사

선순위 · 낮은 가산 금리

우량 자산의 선순위 대출을 중심으로 참여하며,
안정적인 현금흐름을 바탕으로 상대적으로 낮은 가산금리를 적용한다.

Debt Fund

다양한 트랜치·리스크 기반 수익

운용전략에 따라 선·중·후순위 대출에 투자하며,
리스크 수준에 상응하는 가산금리와 수익을 추구한다.

담보대출 순위별 스프레드

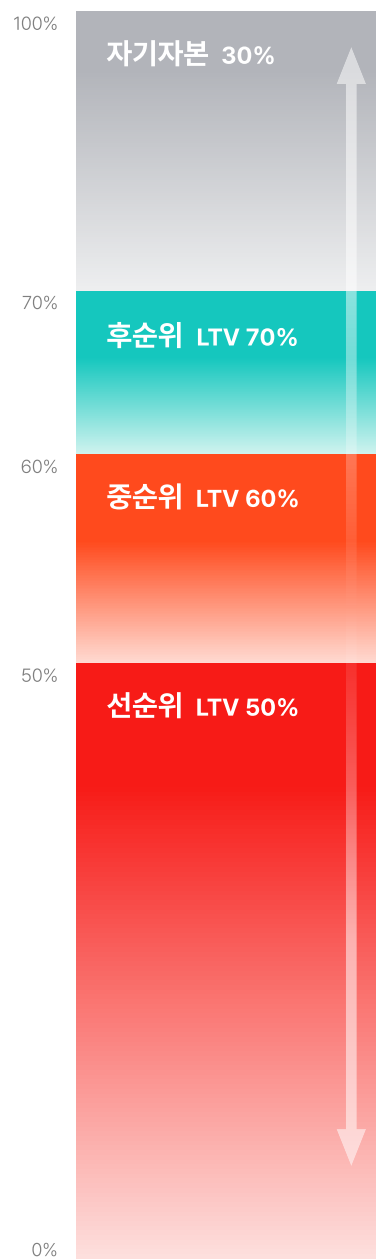
부동산 담보대출은 회수 우선순위에 따라 선순위(Senior)·중순위(Mezzanine)·후순위(Junior)로 구분된다. 담보권 실행 시 처분대금은 법정 우선채권 등을 제외한 후 순위별로 배분되므로, 후순위일수록 원금 손실 위험과 요구수익률이 높아진다.

선순위는 담보권 실행 시 우선 회수되는 저위험·저금리 트랜치다. 은행·보험사·연기금 등 기관투자자가 주로 참여하며, 안정적인 현금흐름을 바탕으로 장기 투자기관의 ALM 전략에 부합한다.

중순위는 선순위와 후순위 사이의 회수 순위로, 저축은행·캐피탈·Debt Fund 등이 참여하며, 선순위보다 높은 가산금리가 적용된다.

후순위는 대출 트랜치 중 상환순위가 가장 낮지만 에퀴티보다는 우선한다. 대출 중 가장 먼저 손실에 노출되는 만큼 가산금리 편차가 크며, Debt Fund 등이 주로 참여한다. SI·시행사는 펀드 출자자 또는 직접 후순위 대주로 참여할 수 있다.

담보대출 순위 및 자본구조 예시



선순위 Senior/Tranche A

담보권 및 대출약정상 가장 앞선 순위, 담보권 실행 시 대출 트랜치 중 우선 회수

주요 대주 은행·보험사·연기금·공제회 등 기관투자자

성격 상대적 저위험·저수익
우량 자산의 안정적인 현금흐름과 높은 회수 우선순위를 바탕으로 낮은 가산금리가 적용되며, 보험사·연기금 등 장기부채를 보유한 기관의 자산·부채관리(ALM) 전략에 부합

중순위 Mezzanine/Tranche B

선순위와 후순위 사이의 회수 순위

주요 대주 저축은행·캐피탈·Debt Fund

성격 중위험·중수익
선순위보다 높은 가산금리가 적용되며, 금리 차이는 LTV·DSCR·담보가치와 대출구조에 따라 상이

후순위 Junior/Tranche C

대출 트랜치 중 가장 후순위,
담보가치 하락 시 대출 트랜치 중 가장 먼저 손실에 노출

주요 대주 저축은행·캐피탈·Debt Fund

성격 고위험·고수익
회수 불확실성이 높아 거래별 가산금리 편차가 크며, 자산과 금융구조에 따라 요구수익률이 결정

대출금리의 구성

기준금리

+

가산금리

-

우대금리(가감조정)

=

대출금리

기준금리 대출금리 산정의 기준이 되는 지표금리로, 가산금리를 더해 최종 대출금리를 결정

담보대출 기준금리(지표금리)

CD 91일물	국고채(비교 지표)
- 은행이 발행하는 91일 만기 양도성예금증서(Certificate of Deposit, CD)의 유통수익률을 기준으로 하는 단기 시장금리 - 은행의 단기 자금조달 여건을 반영하며, 변동금리 대출의 지표금리로 활용 - 대출금리는 일반적으로 'CD 91일물 + 가산금리'로 산정되며, 약정된 금리 재산정 주기에 따라 조정됨	- 정부가 발행하는 국채의 만기별 유통수익률로, 중장기 시장금리의 대표적인 지표 - 부동산 담보대출 분석에서는 주로 3년물과 5년물을 활용해 중기 시장금리와 대출금리 수준을 비교 가능 - 한국은행 기준금리 경로에 대한 기대와 경기·물가 전망, 채권 수급 등을 반영하므로 실제 기준금리 변경에 앞서 움직일 수 있음

가산금리의 주요 구성요소

위험 프리미엄	원가 · 마진
리스크 프리미엄 - 대주의 실제 조달금리와 대출 지표금리 간 차이 - 시장 조달비용이 지표금리보다 높아질수록 프리미엄 상승 유동성 프리미엄 - 대출기간이 조달자금의 만기보다 길어 발생하는 재조달 불확실성과 유동성 관리비용 - 만기 불일치가 크거나 시장 유동성이 낮을수록 프리미엄 상승 신용 프리미엄 - 차주와 담보자산의 부실 가능성에 따른 예상손실비용 - 차주 신용도, 담보가치 변동성, LTV·DSCR, 대출기간 및 회수 가능성 등을 반영	자본비용 - 예상하지 못한 손실에 대비해 보유해야 하는 필요자본의 기회비용 - 내부자본할당 기준과 건전성 규제 등을 반영하며, 대출 위험이 높을수록 비용 증가 업무원가 등 제반비용 - 대출 심사·계약·실행·사후관리에 투입되는 인건비·전산비 등 직·간접 비용 목표이익률 - 경영목표와 시장 경쟁 등을 고려해 설정한 목표수익률 - 거래 규모·고객관계·시장 상황 등에 따라 개별 대출에 할인 또는 가산

담보대출 수수료

담보대출 수수료는 부과 시점과 발생 조건에 따라 선취수수료·기간수수료·조건부수수료로 구분된다. 선취수수료는 대출 실행 시 주선·구조화·참여 업무에 대해 일시 부과된다. 기간수수료는 약정기간 중 미인출 한도 유지나 대리금융기관 업무에 대해 정기적으로 부과된다. 조건부수수료는 중도상환·만기연장·약정변경 등 특정 사유가 발생할 때 부과된다.

수수료 수준은 대주의 위험뿐 아니라 자금확약 규모와 업무범위를 함께 반영한다. 선취수수료는 거래 구조화와 실행 업무, 기간수수료는 자금확약과 대출 관리 업무의 대가다. 조건부수수료는 조기상환에 따른 채투자 위험이나 만기연장·약정변경에 따른 추가 위험을 헷지할 수 있다.

담보대출 지급 시점, 성격별 분류

A 선취수수료 Upfront Fee 실행·약정 시 일시 지급 · All-in Cost 환산	B 기간수수료 Periodic Fee 약정 기간 중 주기적 지급	C 조건부 수수료 Contingent Fee 특정 이벤트 발생 시 지급
• 주선수수료 Arrangement Fee 주선기관이 대주단 모집·금융구조 설계·실사 조율의 대가 • 참여수수료 Participation Fee 실제 자금을 집행하는 대주단 참여기관에 지급 • 자문수수료 Advisory Fee 사업성 검토·금융구조 자문 대가 기본보수+성공보수로 구성	• 한도수수료 Commitment Fee 약정은 했으나 아직 인출하지 않은 한도에 부과(미인출 약정수수료) • 대리금융기관수수료 Agency Fee 대리은행이 대주단 사무·자금관리·담보관리를 수행하는 대가	• 중도상환수수료 Prepayment Fee 차주가 대출 만기 전 조기상환 시 부과 • 연장·약정변경수수료 Extension/Amendment Fee 대출 만기 연장·조건 변경 시 부과

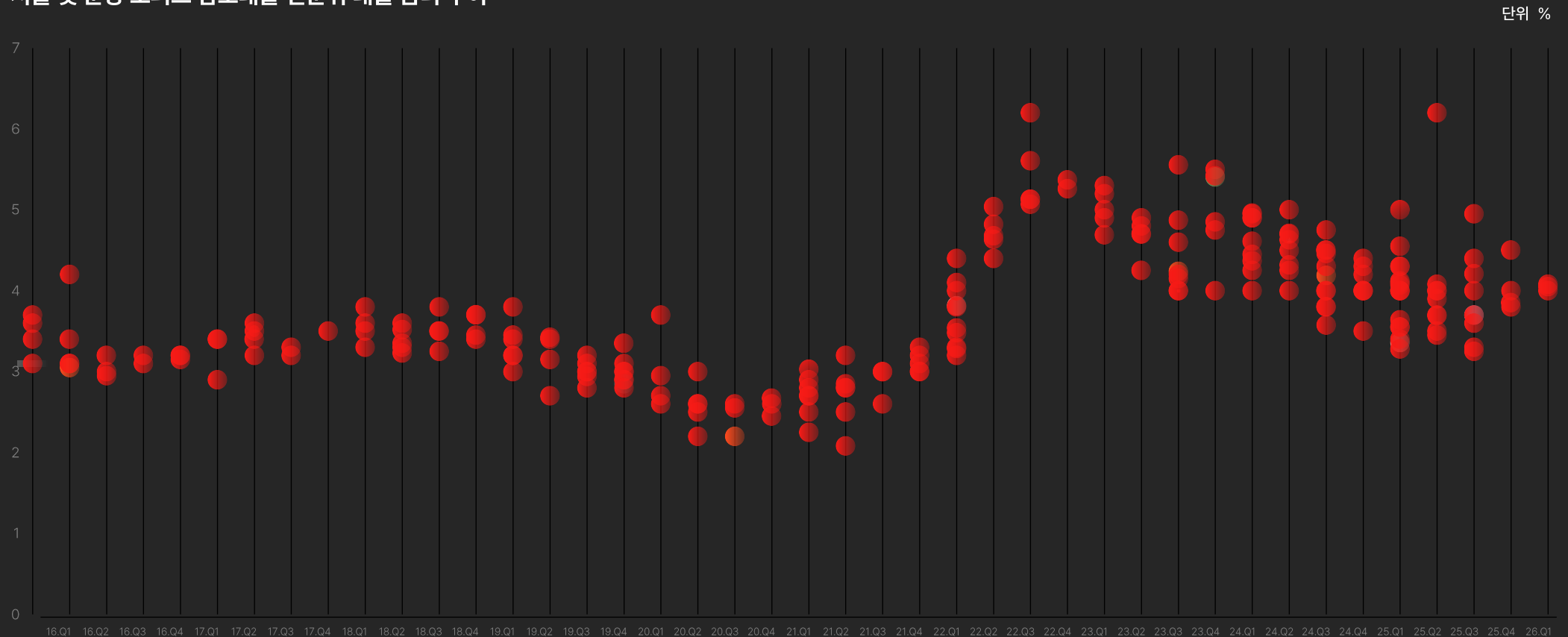
오피스 금리

오피스 선순위 담보대출 금리 점도표

2016~2021년 오피스 선순위 담보대출 금리는 대체로 3%대에서 안정적인 흐름을 보였다. 이후 2022년 시장금리 상승이 대출금리에 반영되면서 금리 수준이 빠르게 높아졌으며, 일부 사례에서는 6%를 상회했다.

2025년 3분기까지 하락세를 보이던 대출금리는 4분기부터 다시 상승해 2026년 1분기에는 4%대 초반에 형성되고 있다. 최근 시장금리의 반등이 대출금리에 반영되기 시작한 것으로 보이며, 자산의 입지와 입차 안정성, LTV 등 개별 조건에 따른 금리 차별화도 지속되고 있다.

서울 및 분당 오피스 담보대출 선순위 대출 금리 추이



오피스 선순위 담보대출 금리

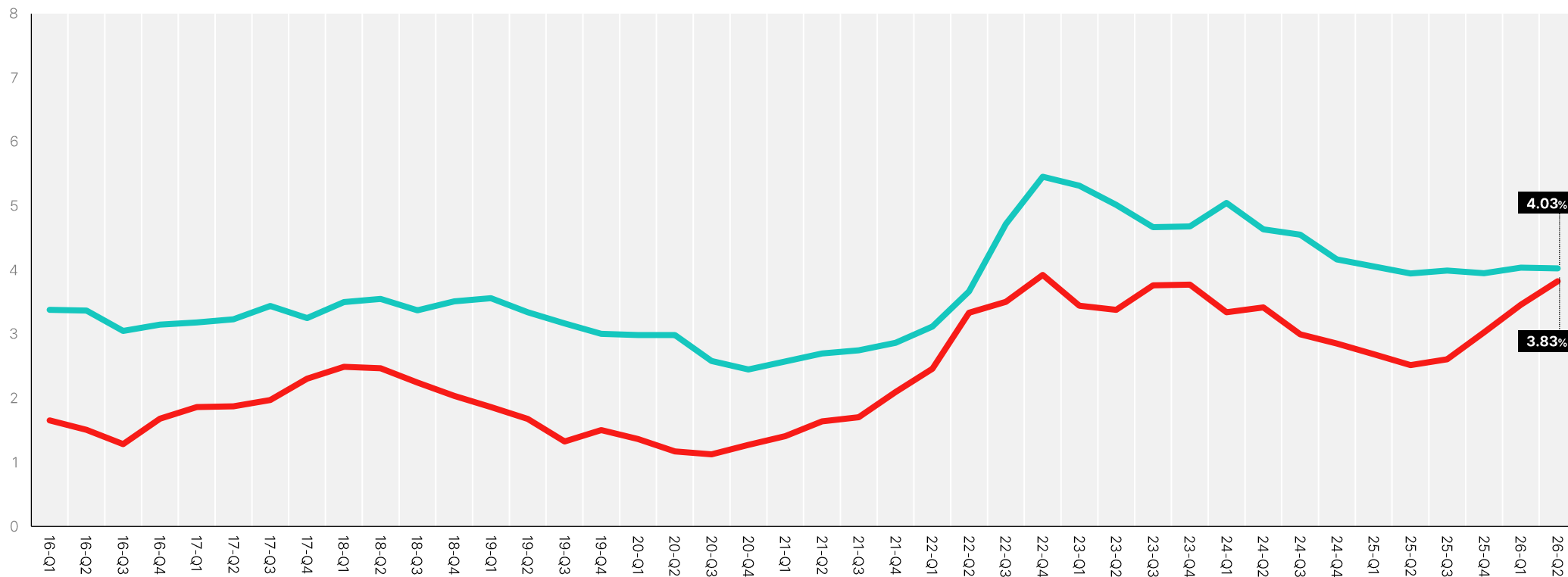
서울·분당 오피스 선순위 담보대출 금리는 2022년 통화긴축기에 5% 중반까지 상승한 뒤 등락을 거치며 하락해 2026년 2분기 4.03%를 기록했다. 반면 국고채 5년물은 2025년 하반기부터 빠르게 반등해 3.8% 수준까지 상승하면서 대출금리와의 격차가 약 20bp로 축소됐다.

시장금리 상승이 아직 대출금리에 충분히 반영되지 않은 것으로 보이며, 국고채 금리가 현 수준을 유지하거나 추가 상승할 경우 신규 대출금리에도 상승 압력이 확대될 가능성이 있다.

서울·분당 오피스 선순위 담보대출 금리 추이

대출금리 국고채5년

단위 %

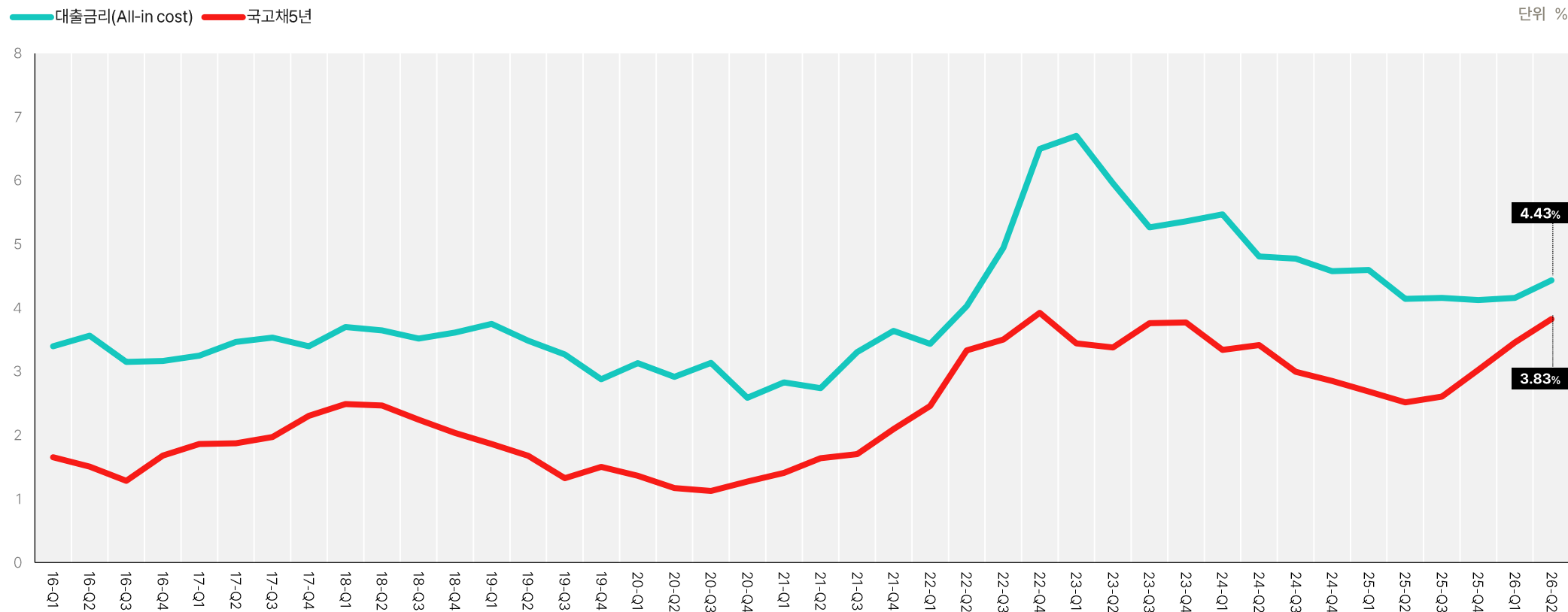


오피스 선순위 담보대출 금리 All-in cost

오피스 선순위 담보대출 All-in Cost는 2022년 4분기~2023년 1분기 6% 중후반으로 정점을 기록한 뒤 등락을 거치며 하락해 2025년 하반기 4.1% 수준까지 낮아졌다. 이후 2026년 2분기에는 4.43%로 소폭 반등했다.

국고채 5년물은 2025년 2분기 저점 이후 빠르게 상승해 2026년 1분기 3.83%를 기록했으며, All-in Cost와의 격차는 60bp까지 축소됐다. 시장금리 상승이 지속될 경우 신규 대출의 All-in Cost도 시차를 두고 추가 상승할 가능성이 있다.

서울 · 분당 오피스 선순위 담보대출 금리 추이(All-in cost)

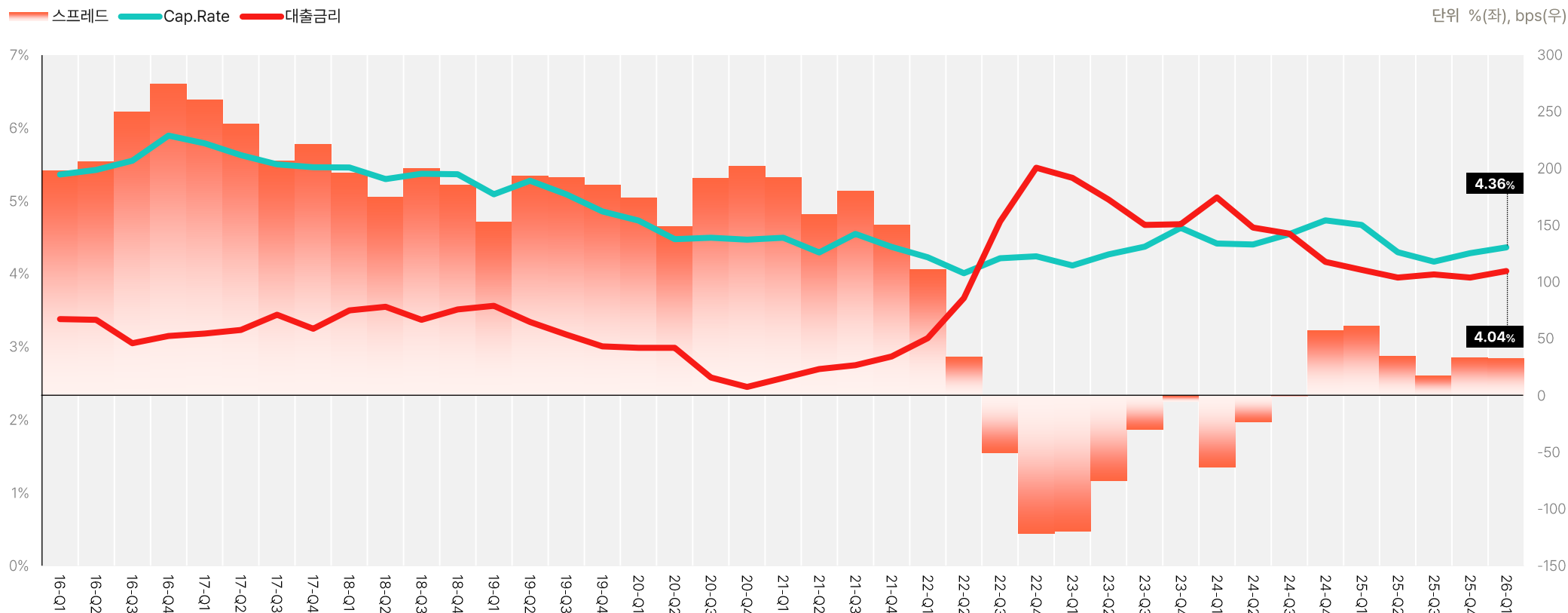


오피스 Cap.Rate와 대출금리

오피스 Cap.Rate와 선순위 담보대출 금리 간 스프레드는 2016~2021년 대체로 150~275bp를 유지하며 양(+)의 레버리지 환경을 형성했다. 그러나 2022년 금리 상승으로 대출금리가 Cap.Rate를 상회하면서 2022년 4분기~2023년 1분기 스프레드가 -120bp 내외까지 축소돼 네거티브 레버리지로 심화됐다.

이후 대출금리 하락과 Cap.Rate 상승으로 스프레드는 회복돼 2024년 4분기부터 플러스로 전환됐다. 2026년 1분기에는 약 32bp를 기록했으나 과거 수준에는 크게 못 미치며, 시장금리 상승이 대출금리에 반영될 경우 추가적인 스프레드 확대도 제한될 전망이다.

서울 · 분당 오피스 Cap.Rate 및 선순위 담보대출 금리 추이



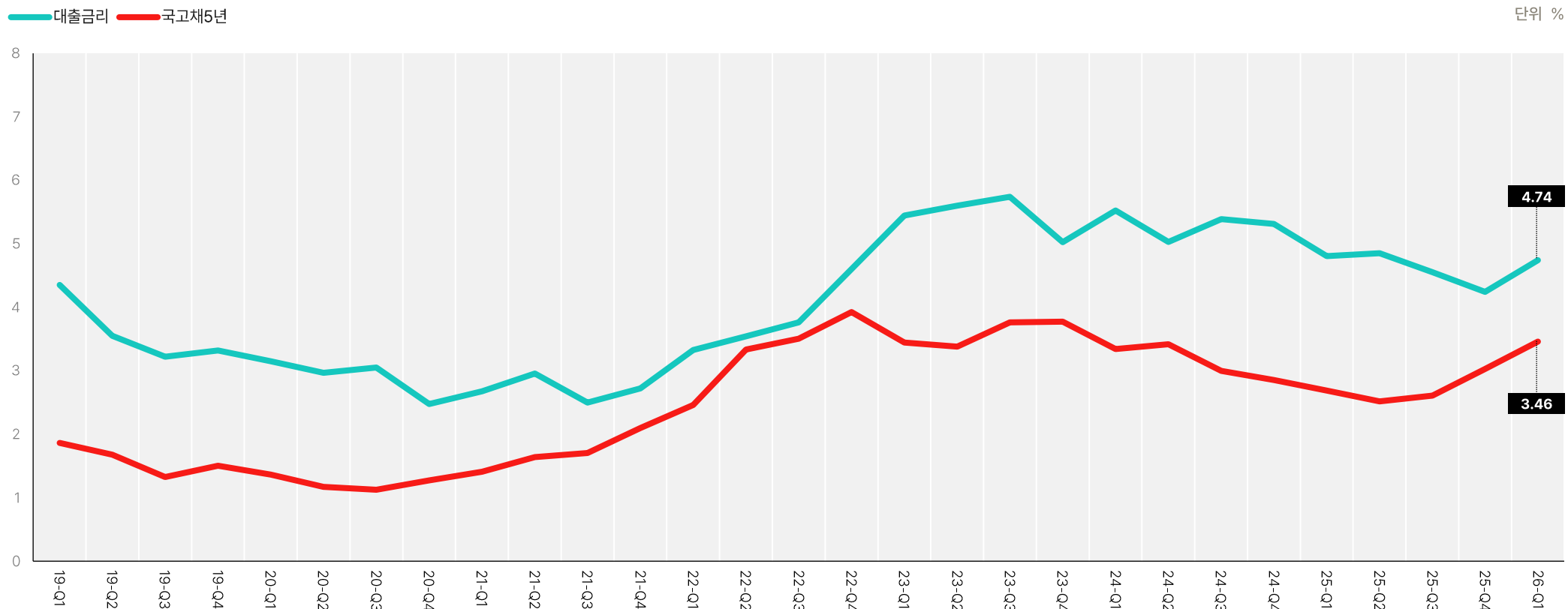
물류센터 금리

물류센터 선순위 담보대출 금리

물류센터 선순위 담보대출 금리는 2019년 이후 하락해 2020~2021년 2% 중반~3% 초반에서 형성됐다. 이후 2022년 통화긴축과 대주의 리스크 관리 강화로 빠르게 상승했으며, 시장금리 상승을 후행해 2023년 3분기 5.74%로 정점을 기록했다.

이후 등락을 거치며 2025년 4분기 4.24%까지 낮아졌으나, 2026년 1분기에는 4.74%로 반등했다. 2025년 2분기 이후 이어진 국고채 5년물의 상승세가 대출금리에 반영되기 시작한 것으로 보인다. 시장금리 상승 압력이 지속될 경우 신규 대출금리도 추가로 높아질 가능성이 있다.

물류센터 선순위 담보대출 금리 추이

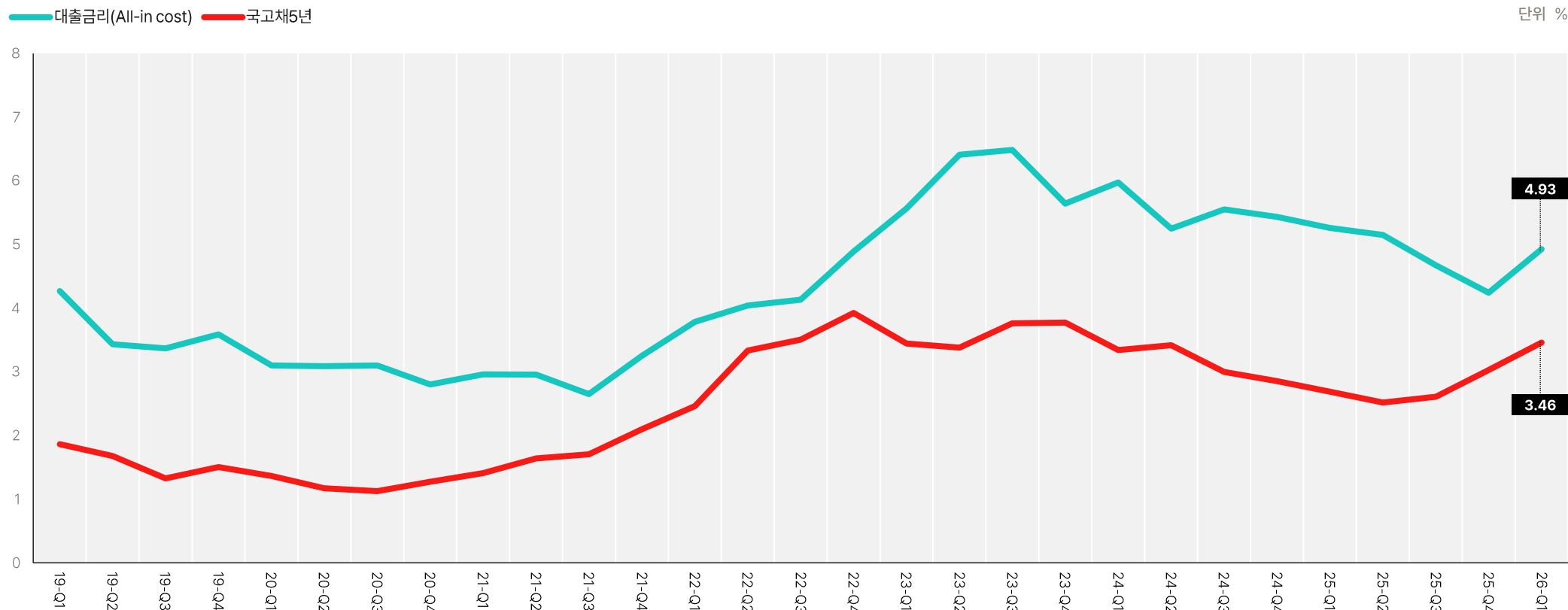


물류센터 선순위 담보대출 금리 All-in cost

물류센터 선순위 대출 All-in Cost는 통화긴축의 영향으로 빠르게 상승해 2023년 2~3분기 6.4%대로 정점을 기록했다. 이후 등락을 거치며 2025년 4분기 4.24%까지 하락했으나, 2026년 1분기에는 4.93%로 다시 상승했다.

국고채 5년물도 2025년 2분기 저점 이후 상승해 2026년 1분기 3.46%를 기록했으며, All-in Cost와의 격차는 147bp로 나타났다. 시장금리 상승이 시차를 두고 대출 조건에 반영되는 가운데, 상승세가 이어질 경우 신규 대출의 조달비용에도 추가적인 상승 압력이 예상된다.

물류센터 선순위 담보대출 금리 추이(All-in cost)



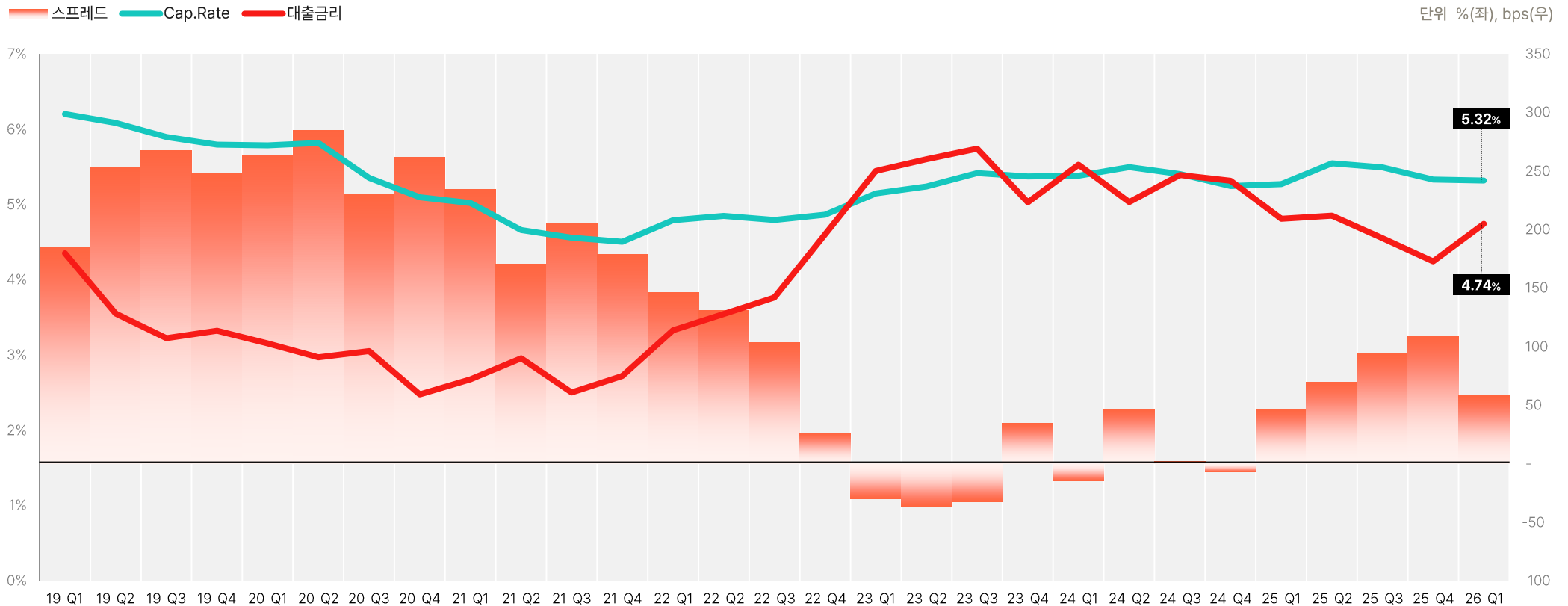
물류센터 Cap.Rate와 대출금리

물류센터 Cap.Rate는 2019년 6.1% 수준에서 2021년 말 4.5%까지 하락했다. 이후 완만하게 상승했으며, 2023년 3분기에는 약 5.4%를 기록했다. 같은 시기 대출금리는 5.74%까지 더 빠르게 오르면서 2023년 1~3분기 스프레드가 약 -30~-40bp로 축소¹⁾ 네거티브 레버리지 구간에 진입했다.

이후 대출금리 하락으로 스프레드는 2024년 제로 수준에서 등락한 뒤 2025년부터 플러스로 전환됐다. 2026년 1분기에는 Cap Rate 5.3%, 대출금리 4.74%로 스프레드가 약 56bp까지 확대됐으나, 2019~2021년의 170~280bp보다는 여전히 낮다. 향후 시장금리 상승이 대출금리에 반영될 경우 스프레드의 추가 회복은 제한될 전망이다.

1) 차입비용이 자산수익률을 웃도는 네거티브(-) 레버리지를 의미하며, 전체 투자수익이 마이너스라는 뜻은 아님

물류센터 Cap.Rate 및 선순위 담보대출 금리 추이



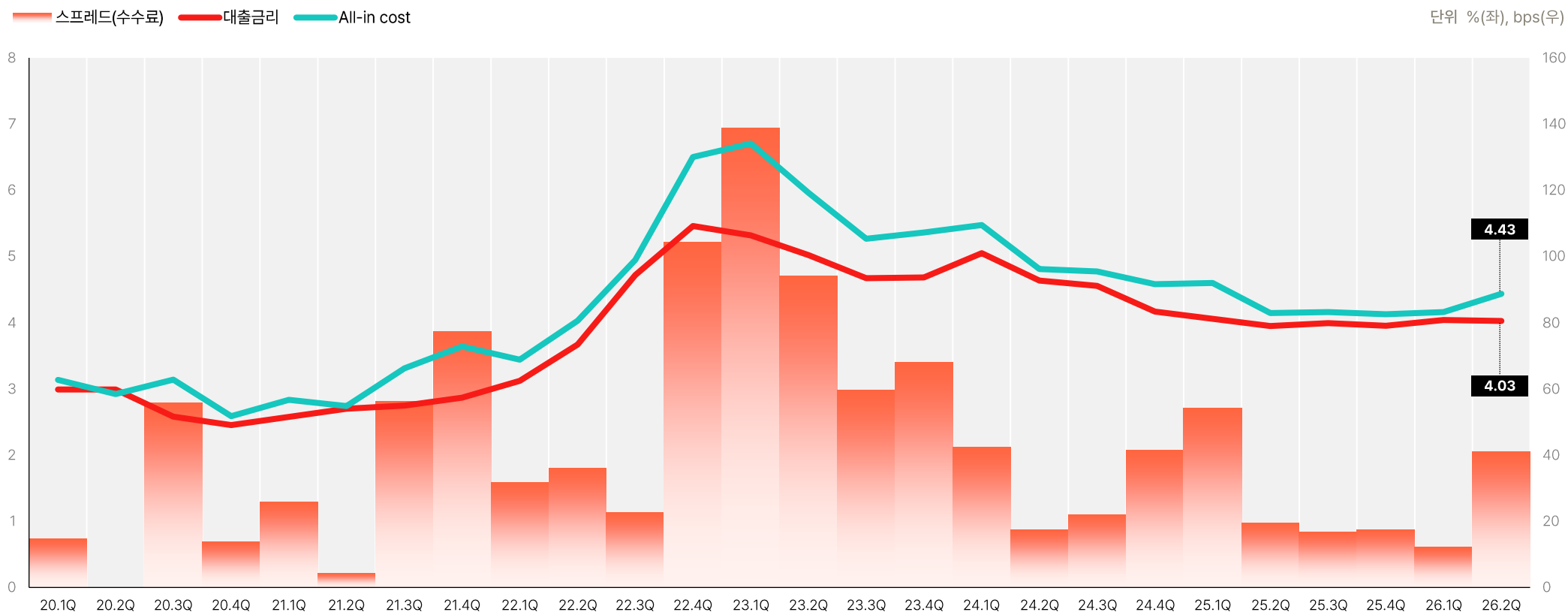
수수료 및 자산 간 비교

오피스 대출 수수료 비교

오피스 대출 수수료 스프레드는 선순위 담보대출 금리와 All-in Cost의 차이로, 대출 주선·참여 등 실행 과정에서 발생하는 수수료 수준을 나타낸다. 금융시장 불확실성이 확대된 2022년 4분기와 2023년 1분기에는 각각 약 104bp와 139bp까지 상승했으나, 이후 대출금리 하락과 함께 점차 축소됐다.

2026년 2분기에는 선순위 담보대출 금리가 4.03%, All-in Cost가 4.43%로 상승하며 수수료 스프레드도 전 분기 대비 확대된 40bp를 기록했다. 이는 최근 대출 실행 비용이 다시 높아지고 있음을 보여주며, 금융시장 변동성과 대주의 위험 회피 성향이 강화될 경우 수수료 부담이 추가로 확대될 가능성이 있다.

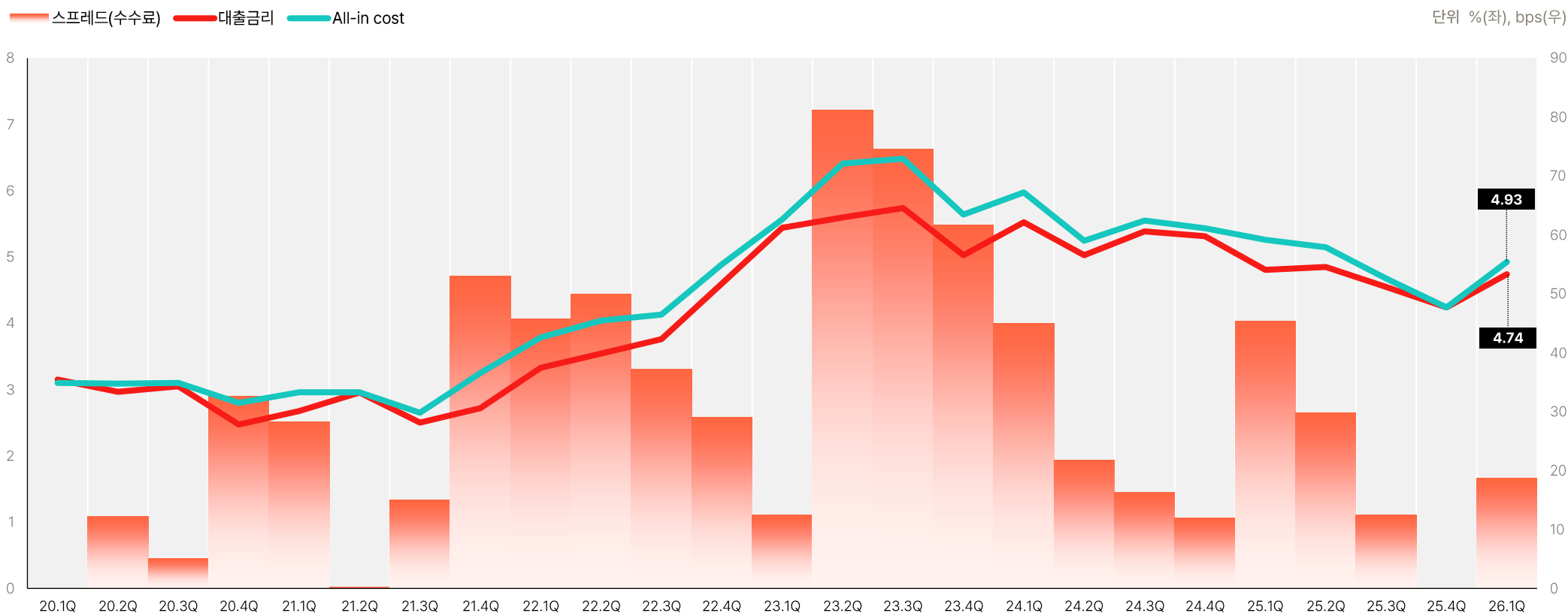
오피스 선순위 담보대출과 All-in cost 간 금리 비교



물류센터 대출 수수료 비교

물류센터 대출 수수료 스프레드는 2020~2022년 대체로 0~50bp에서 등락했으나, 대출시장 불확실성이 확대된 2023년 2~3분기에는 75~81bp까지 상승하며 All-in Cost도 6.4%대로 높아졌다. 이후 스프레드는 축소됐으며, 2026년 1분기에는 대출금리 4.74%, 스프레드 19bp로 All-in Cost가 4.93%를 기록했다. 최근 All-in Cost의 반등은 수수료보다 대출금리 상승의 영향이 크게 작용했다.

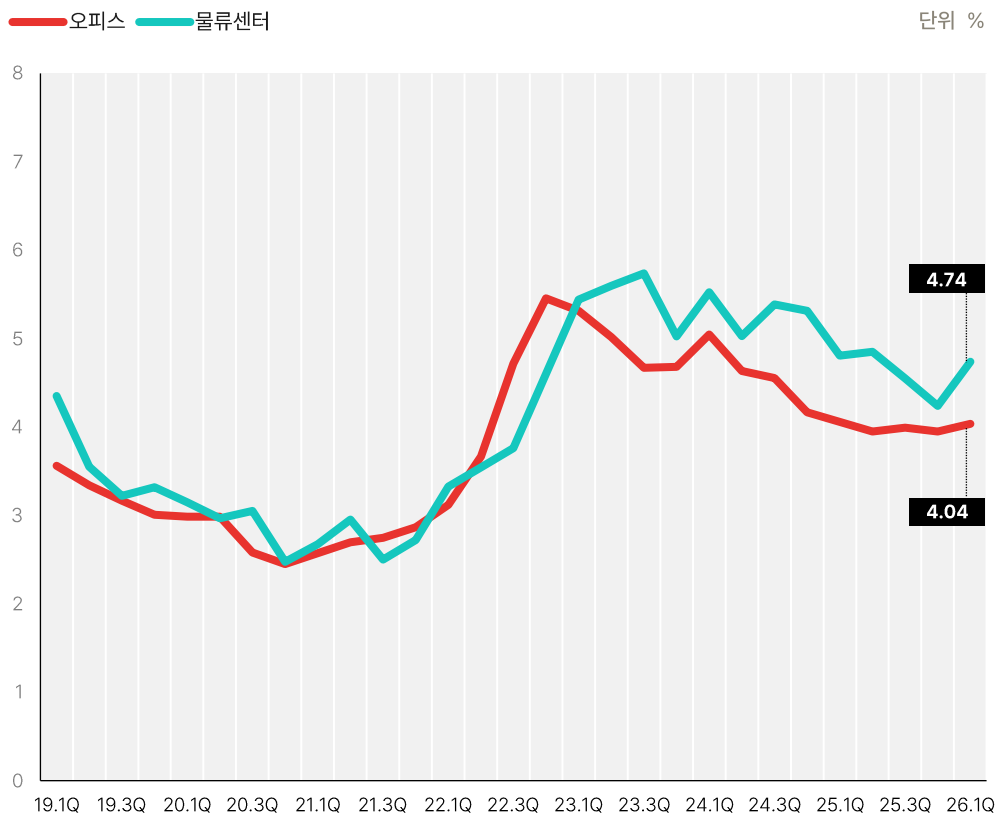
물류센터 선순위 담보대출와 All-in cost 금리 비교



자산별 대출금리 비교

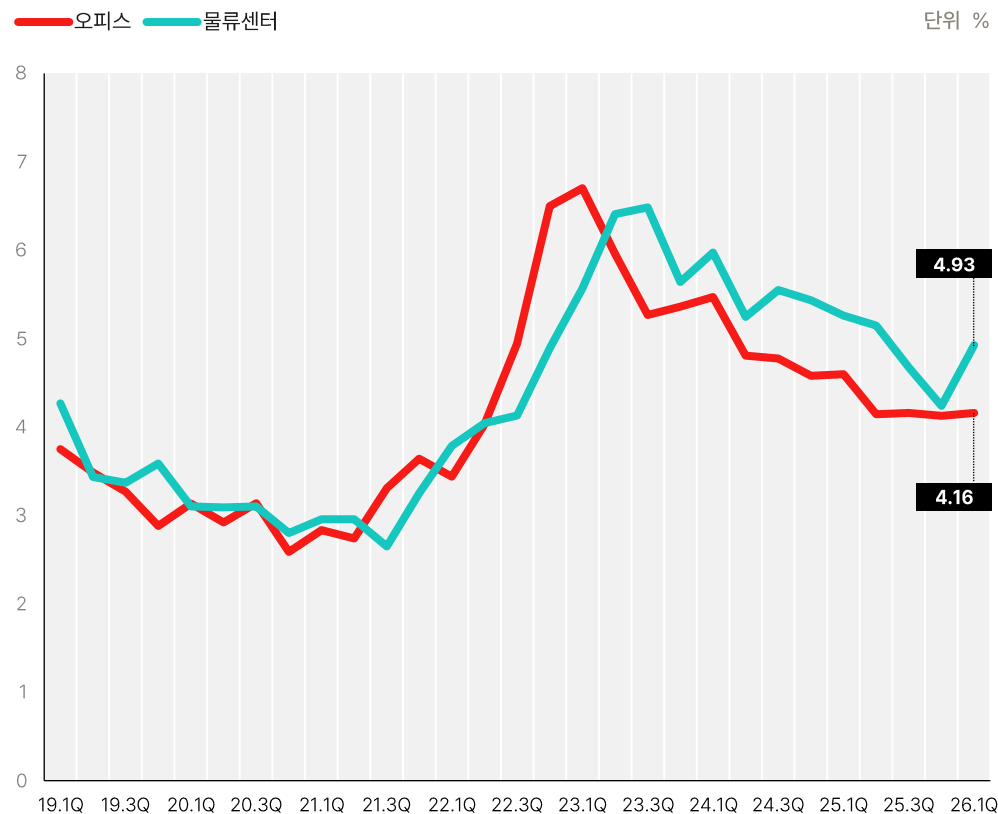
오피스와 물류센터의 선순위 담보대출 금리는 2022년 이전까지 유사한 흐름을 보였으나, 금리 상승기에는 물류센터가 오피스보다 1~2분기 후행했다. 오피스는 2022년 4분기 약 5.5%로 정점을 기록한 뒤 하락한 반면, 물류센터는 2023년 2~3분기 5.7~5.8%까지 상승했다. 최근에는 오피스 약 4.0%, 물류센터 약 4.7%로 약 70bp의 격차가 유지되고 있다.

오피스 vs 물류센터 선순위 담보대출 금리 비교



오피스와 물류센터의 All-in Cost는 2022년 이전까지 유사했으나, 금리 상승기에는 오피스가 먼저 6%대 후반까지 상승하고 물류센터가 1~2분기 후행해 6%대 중반의 고점을 기록했다. 이후 오피스가 빠르게 하락하면서 최근에는 오피스 약 4.1%, 물류센터 약 4.9%로 격차가 약 80bp까지 확대됐다.

오피스 vs 물류센터 선순위 담보대출 금리 비교(All-in cost)



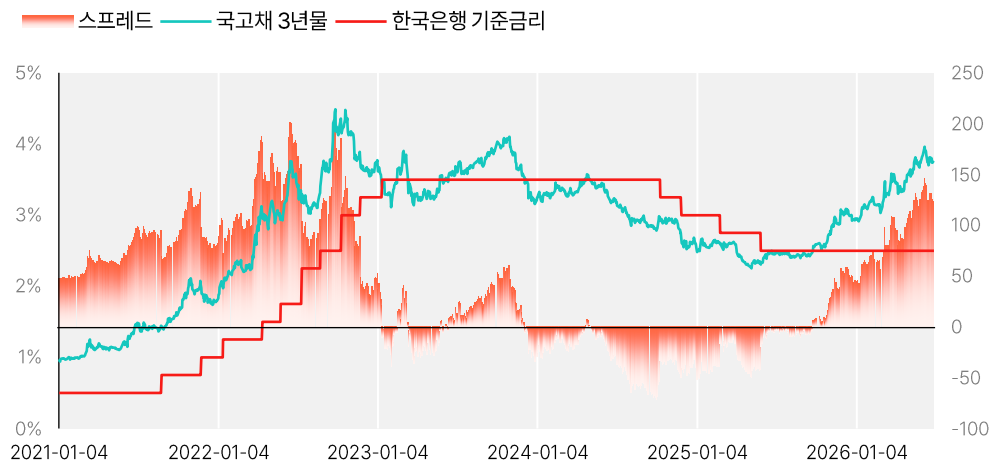
실측 & 전망

대출금리 상승

기준금리와 국고채 3년물의 격차, 3년물과 1년물 간 스프레드를 함께 보면 2025년 하반기 이후 추가 금리 인하 기대가 약화되면서 시장금리가 선제적으로 반등한 흐름이 나타난다.

2026년 6월 국고채 3년물은 기준금리를 124bp 웃돌았으며, 3년물-1년물 스프레드도 52.3bp까지 확대됐다. 이는 중기 시장금리의 상승 압력이 강화됐음을 보여준다.

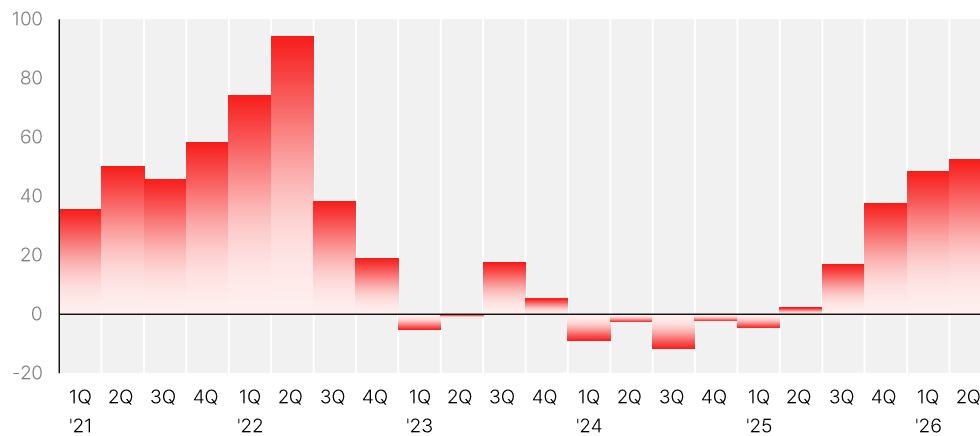
① 국고채 3년물 vs 기준금리



시장금리와 기준금리와의 차이

- 2026년 6월 국고채 3년물은 3.74%로, 한국은행 기준금리 2.50%를 124bp 상회했다. 기준금리 동결에도 금리 인하 기대가 약화되고 중기 시장금리가 먼저 상승한 결과다.
- 국고채 3년물은 2025년 5월 저점 이후 3% 후반까지 상승했다. 이에 따라 시장금리를 지표로 사용하는 신규·차환 대출금리에도 상승 압력이 커지고 있다.

② 국고채 3년물 - 1년물의 스프레드(bps)



장기금리와 단기금리의 차이

- 국고채 3년물-1년물 스프레드는 2025년 2분기 2.3bp로 플러스 전환한 뒤 2026년 2분기 52.3bp까지 확대됐다. 이러한 변화는 추가 금리 인하 기대 약화와 중기물의 기간 프리미엄 확대를 반영하고 있다.
- 중기 시장금리 상승이 이어질 경우 고정금리와 차환 대출의 금리 부담도 높아질 수 있어, 차주는 금리 확정 시점과 변동 가능성을 함께 고려할 필요가 있다.

조달금리 상승의 시장 영향 및 대응 전략

시장 영향	전략적 대응 방향
자산가격 조정 압력 - 조달금리 상승은 투자자의 요구수익률을 높여 Cap.Rate의 상승과 자산가치의 하락 압력으로 작용한다. - 매도자와 매수자의 가격 기대 차이가 커지면서 거래가 지연될 수 있다.	- 보수적인 Cap.Rate를 적용해 진입가격을 조정해야 한다. - 임대료 정상화, 공실 축소와 운영 효율화를 통해 NOI를 높여 조달비용 상승을 흡수할 필요가 있다.
차환·상환 부담 확대 - 차환금리가 기존 약정금리를 웃돌면 이자비용이 증가하고 DSCR이 하락한다. - 현금흐름이 부족한 자산은 추가 출자, 리캡 또는 매각 압력에 노출될 수 있다.	- 차입 만기를 분산하고 만기 전부터 차환·연장 조건을 협의해야 한다. - LTV를 보수적으로 관리하고 충분한 유동성을 확보해 금리 상승과 차환 실패 위험에 대비할 필요가 있다.
조달조건 차별화 - 금리 상승기에는 입지, 임차인 신용도와 현금흐름 안정성에 따라 대출한도와 금리조건의 차이가 확대된다. - 비우량 자산은 한도 축소와 높은 가산금리에 노출될 가능성이 크다.	- 우량 자산은 안정적인 NOI와 임차인 신용도를 기반으로 유리한 금리·LTV 조건을 확보해야 한다. - 비우량 자산은 에쿼티 비중을 높이고 공실 해소와 임대차 안정화를 통해 조달 리스크를 낮춰야 한다.

결론

조달금리 상승은 Cap.Rate와 자산가치의 조정 압력을 높이고, 기존 대출의 차환 부담과 자산별 조달조건의 격차를 확대한다. 이에 따라 보수적인 진입가격, 만기 분산과 선제적인 차환 관리, 안정적인 NOI와 보수적인 LTV 확보가 중요하다. 조달 경쟁력은 자산의 현금흐름, 임차인·차주의 신용도와 레버리지 구조에 의해 결정된다.

리서치센터

저자 최규정 선임

Associate Manager

Research Center

kyu.choi@rsquare.co.kr

알스퀘어

서울특별시 성동구 왕십리로 241, L201호 (서울숲 더샵)

부동산 서비스 및 기타 문의

info@rsquare.co.kr

임차문의

sales@rsquare.co.kr

인테리어문의

rd_info@rsquare.co.kr

A/S문의

rd_as@rsquare.co.kr

1551-5678