참고 3.

상업용부동산 시장 상황과 리스크 점검[73]

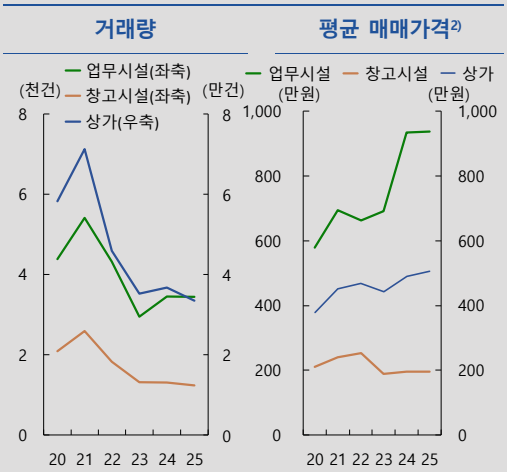
국내 상업용부동산 시장은 오피스 등이 개선 흐름을 보이는 반면 상가는 회복이 지연되는 등 유형별로 상이한 모습을 나타내고 있다. 상업용부동산은 실물경기 변동의 영향을 크게 받는 만큼 기업활동이 위축되거나 소비부진이 심화될 경우 수익성이나 담보가치가 하락하면서 관련 담보대출의 부실 위험이 확대되는 등 금융기관의 건전성을 저하시키는 요인으로 작용할 수 있다. 이하에서는 국내 상업용부동산 시장의 동향을 각 유형 및 지역별로 살펴보고, 금융기관 등 금융부문에 미치는 영향에 대해서도 점검해 보았다.

상업용부동산 시장 동향

상가 및 물류센터 등을 중심으로 대체로 부진

상업용부동산 거래 동향[74]을 살펴보면, 2022년 이후 전반적으로 부진한 모습을 이어가는 가운데 유형별로 차별화가 심화되고 있다(참고 3-1). 상업용부동산 거래량의 경우 2021년 고점을 기록한 이후 감소하는 추세이다. 유형별로 보면, 업무시설(오피스)[75]은 2024년 이후 거래량이 소폭 회복된 반면, 상가와 물류센터 등 창고시설은 2025년에 2020년 이후 최저 수준까지 낮아지는 등 부진이 이어졌다. 평균 매매가격의 경우에도 업무시설이 2022년 663만원에서 2025년 938만원(연평균 12.2%)까지 상승하였으나 상가는 같은 기간 469만원에서 506만원으로 연평균 2.6% 상승에 그쳤으며, 창고시설은 253만원에서 196만원으로 오히려 하락(연평균 -8.1%)하였다.[76]

참고 3-1. 상업용부동산 유형별[1] 거래량 및 가격



주: 1) 상가는 건축물주용도상 근린생활시설 및 판매시설
2) 기간중 총거래금액/총전용연면적(m^2)
자료: 국토교통부

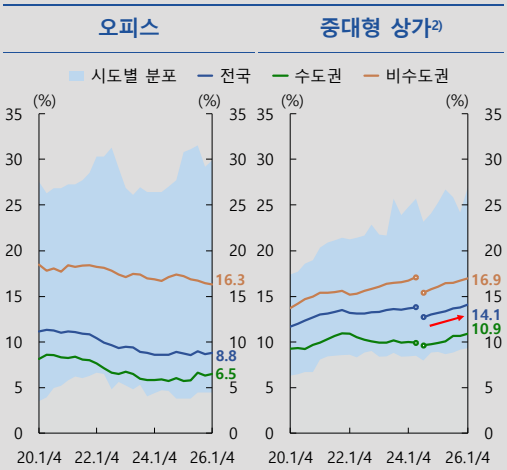
지역별로도 차별화된 모습

지역별로도 시장 흐름이 차별화되는 양상을 보이고 있다. 오피스의 공실률을 보면, 평균적으로는 개선 흐름을 보이고 있으나 비수도권(26.1/4분기말, 16.3%)이 수도권[77](6.5%)의 2.5배를 상회하고 있으며, 특히 충북(29.9%), 경북(23.6%), 전남(22.8%) 등이 크게 높은 수준이다. 상가의 경우에도, 지방 자영업 업황 부진 등이 가세되며 공실률이 전반적으로 상승하는 가운데 세종(27.0%), 충

[73] 본고는 김동욱 · 정서영(안정분석팀)이 작성, 이정연(금융안정기획부장) · 문용필(안정분석팀장)이 검토하였다.
[74] 국토교통부 실거래자료 중 상가(제1·2종 근린생활시설, 판매시설 등), 업무시설, 창고시설 등을 중심으로 분석하였으며, 거래량 및 가격 산정시 지분거래와 거래 해제건은 제외하였다.
[75] 건축법상 용도가 '업무시설'인 건축물로 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 등에서 '오피스'로 칭하고 있다.
[76] 이에 따라 총거래금액은 업무시설이 2025년 15.6조원으로 과거 고점(21년, 15.5조원) 수준을 회복한 반면, 상가와 창고시설은 과거 고점(21년) 대비 절반 수준(각각 43.5% 및 57.0%)에 머물고 있다.
[77] 다만 수도권 내에서도 서울의 공실률(26년 1/4분기)은 5.2%, 경기도는 11.1% 등 지역별로 차이가 큰 모습이다(자료: 한국부동산원).

북(20.3%), 경북(18.6%) 등 비수도권이 수도권에 비해 높게 나타나고 있다(참고 3-2).

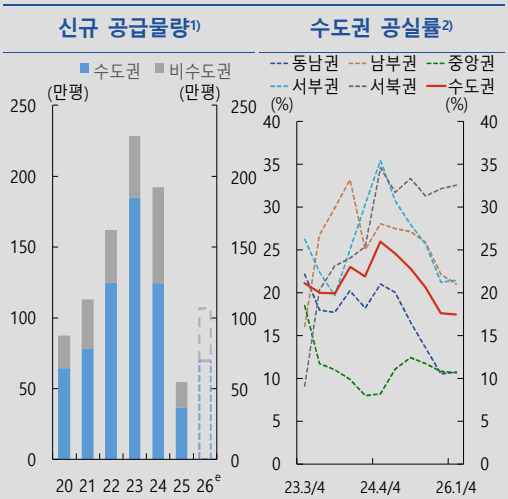
참고 3-2. 오피스 및 상가 지역별[1] 공실률



주: 1) 수도권 및 비수도권 수치는 시도별 모집단(동) 기준으로 가중평균하여 산출
2) 한국부동산원 표본개편으로 24년 2/4~3/4분기간 시계열 단절
자료: 한국부동산원

물류센터의 경우 2025년 들어 공급 감소 등으로 공실률이 하락하는 등 대체로 개선되고 있으나 수도권 내 일부 권역은 여전히 부진한 모습이다. 물류센터의 공실률은 코로나19 이후 수도권을 중심으로 공급이 크게 증가[78]한 영향으로 2024년 4/4분기 25.9%까지 상승하였다. 지난해부터는 초대형 물류센터를 중심으로 한 수요 회복[79], 공급 축소 조정 등으로 공실률이 하락하고 있으나 수도권 내 서북권 등 일부 권역은 20%를 상회하는 여전히 높은 수준을 지속하고 있다(참고 3-3). 또한, 금년에도 공실률이 상대적으로 높은 권역들에 물류센터가 상당부분 공급될 예정[80]이어서 이들 지역에서 수급 부담이 가중될 가능성도 있다.

참고 3-3. 물류센터 공급물량 및 수도권 공실률



주: 1) 26년은 젠스타메이트 추정치
2) 상온·저온 전체 기준(신축 포함). 수도권 내 권역은 동남권(이천, 여주 등), 남부권(안성, 화성 등), 중앙권(군포, 동탄 등), 서부권(안산, 시흥 등), 서북권(고양, 파주 등)으로 구분
자료: 젠스타메이트 리서치센터

금융부문에 미치는 영향 점검

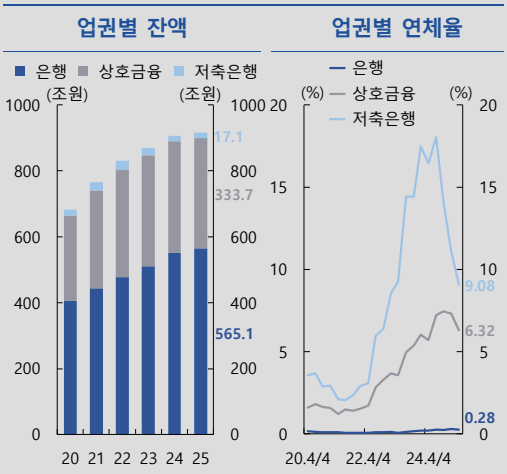
비은행 담보대출의 건전성 저하 우려

상업용부동산 담보대출(은행, 상호금융, 저축은행 기준)[81] 규모는 2025년말 기준 915.9조원으로 전반적인 시장 부진 등이 반영되면서 2024년 이후 증가세가 크게 둔화되고 있다(증가율: 23년 4.7% → 24년 4.3% → 25년 1.0%). 업권별로는 은행이 2022년말 476.7조원에서 2025년말 565.1조원으로 88.4조원 증가(연평균 증가율 5.9%)한 반면 비은행은 같은 기간중 2.9조원 감소(353.7조원 →

78 2020년 이후 누적 기준으로 전체 면적의 73.2%가 수도권에 공급되었다.
79 물류비용 절감 등을 목적으로 자동화 설비구축이 가능한 대형센터를 화주사들이 선호함에 따라 연면적 5만평 이상 초대형 물류센터의 공실률이 평균 대비 빠르게 감소하고 있다(정진우, '2026년 상업용 부동산 시장 전망').
80 수도권 평균 공실률을 상회하는 서북권, 서부권, 남부권의 2026년 물류센터 신규공급 예상면적은 39.6만평으로 추정(젠스타메이트)되며, 이는 전체 수도권 공급 예상면적 69.7만평의 56.8% 수준이다.
81 은행(일반은행 및 농협은행), 상호금융(농·수·산·신협) 및 저축은행의 비주택 담보대출을 기준으로 집계하였다. 다만 은행 연체율은 자료 제약으로 상업용 임대부동산(25년말 기준 은행 200.0조원)을 기준으로 산출하였다.

350.8조원)하였다. 상업용부동산 담보대출의 자산건전성을 보면, 은행 연체율은 2025년말 기준 0.28%로 낮은 수준을 지속하고 있으나, 비은행(2025년말 기준 저축은행 9.08%, 상호금융 6.32%)은 최근 부동산PF 구조조정 및 부실관리 강화(매·상각 등) 등에 힘입어 하락세를 보이고 있음에도 은행에 비해서는 여전히 크게 높은 수준을 나타내고 있다(참고 3-4).

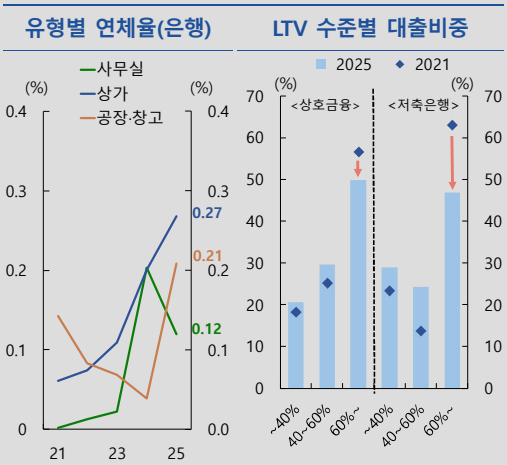
참고 3-4. 상업용부동산 담보대출 잔액 및 연체율[1)]



주: 1) 기말 기준
자료: 금융기관 업무보고서

각 업권별로 상업용부동산 담보대출의 자산건전성을 구체적으로 살펴보면, 은행의 경우 연체율이 전반적으로 낮은 수준이긴 하나 상가 및 공장·창고(물류센터)의 연체율[82]은 상승세를 보이고 있음에 유의할 필요가 있다. 비은행의 경우에는 LTV 60% 초과 대출 비중(2025년말 기준)이 저축은행을 중심으로 하락(2021년말 대비)하였으나 여전히 50% 내외 수준을 보이고 있어 향후 기업활동 위축, 대출금리 상승 등으로 상업용부동산 가격이 크게 하락하는 경우 해당 대출의 부실위험이 커질 우려가 있다(참고 3-5).

참고 3-5. 상업용부동산 담보대출 자산건전성 현황[1)]



주: 1) 기말 기준
자료: 금융기관 업무보고서

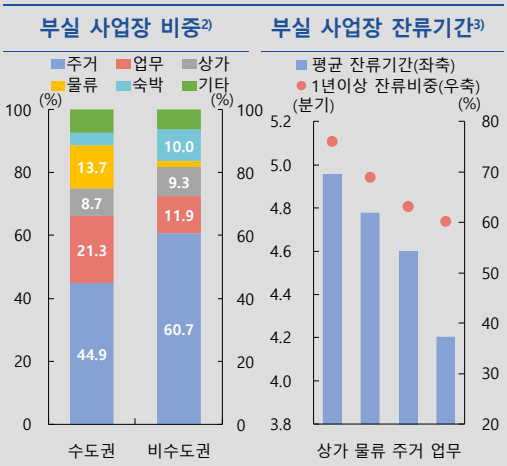
부동산PF 구조조정 지연 가능성

상가, 물류센터 등 상업용부동산 시장의 부진이 계속될 경우에는 사업성 저하 등으로 부실 사업장에 대한 정리가 늦어지면서 현재 진행되고 있는 부동산PF 구조조정이 일부 지연될 가능성도 있다. 지역별로 유의 및 부실우려 PF 사업장 현황(2025년 12월말 기준)을 살펴보면, 수도권에서는 물류센터가 차지하는 비중이 13.7%로 비교적 높은 수준을 나타냈으며, 비수도권에서는 상가가 9.3% 수준에 이르고 있다.[83] 아울러, 유의 및 부실우려 PF 사업장의 해당 등급내 잔류기간을 보면, 상가와 물류센터가 주거시설 등 다른 유형에 비해 긴 것으로 나타나는 등 매각 등 정리에 더 많은 기간이 소요되고 있는 것으로 보인다[84](참고 3-6).

---

[82] 2025년말 은행(일반은행 및 농협은행) 기준 연체액은 상가 2,603억원, 공장·창고 428억원, 사무실 205억원 순이다.
[83] 경공매 추진 사업장(26년 4월말 기준)을 보더라도, 물류센터와 상가가 수도권과 비수도권 사업장에서 각각 차지하는 비중이 16.7% 및 10.1%로 높은 수준이다.
[84] 법원경매 통계에 따르면, 2025년중 상가의 매각률(매각건수/경매건수)은 15.8%로 주거시설(28.2%) 대비 낮았으며, 매각가율(매각가/감정가) 또한 주거시설은 76.0% 수준이었으나 상가는 49.2%에 불과했다(자료: 법원경매정보).

참고 3-6. PF 부실 사업장[1] 유형별 현황



주: 1) 유의, 부실우려 판정 사업장
2) 사업장 수 비중, 2025년 12월말 기준
3) 2025년 12월말 부실 사업장 기준
자료: 금융기관 업무보고서

평가

코로나19 이후 주요국 상업용부동산 시장은 하이브리드 근무 확산, 온라인 소비 확대 등 생활 방식의 구조적 변화가 진행되면서 오피스, 상가 등을 중심으로 거래가 위축되고 가격이 하락하는 등 부진한 모습을 보였다(참고 3-7).

참고 3-7. 주요국 상업용부동산 가격 동향[1][2]

(%)

	미국	유로	독일	싱가포르	한국[3]
하락률[1]	-10.5	-11.7	-13.2	-16.5	-3.1

주: 1) 2020년 이후 고점 대비 하락률(2025년말 기준)
2) 미국, 유로지역은 전체 상업용부동산, 독일은 오피스 및 상가, 싱가포르는 오피스 기준
3) 중대형 상가 임대가격지수 기준(오피스 임대가격지수는 25년말 기준 2020년 이후 최고치를 기록)
자료: BIS, 한국부동산원

국내 상업용부동산 시장도 전반적으로 부진한 가운데 유형별, 지역별로 상이한 흐름을 보이고 있다. 서울 등 수도권 주요 권역의 업무시설은 기업의 임차수요가 이어지면서 양호한 반면 비수도권 소재 상가 및 수도권 일부 권역의 물류센터 등이 높은 공실률을 지속하는 등 부진한 모습이다. 특히, 상가 시장의 경우에는 온라인·비대면 소비 확산 등 소비행태의 변화를 고려할 때, 회복이 더딜 가능성이 있다.

이러한 흐름이 앞으로도 지속될 경우 관련 익스포저를 보유한 금융기관들의 건전성에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 만큼, 해당 금융기관들의 경영상황 변화에 대한 모니터링을 강화해 나갈 필요가 있다. 또한, 상업용부동산 시장의 부진으로 재구조화, 매각 등 절차가 지연되면서 부실 사업장의 정리가 길어질 수 있다는 점을 감안할 때, 부동산PF 구조조정이 원활하게 진행될 수 있도록 정책적 노력을 경주하는 것도 중요할 것으로 판단된다.