

참고 4.

국내은행 상업용부동산¹⁾ 담보대출²⁾ 현황 및 잠재리스크 점검

국내은행 상업용부동산 담보대출은 상업용부동산 시장이 확대³⁾되면서 큰 폭으로 증가하였으나 최근 시장이 위축되는 모습을 보이면서 담보대출의 건전성에 대한 우려가 제기되고 있다. 이하에서는 상업용부동산 시장 현황을 살펴보고 국내은행의 상업용부동산 담보대출 현황 및 잠재리스크를 점검해 보았다.

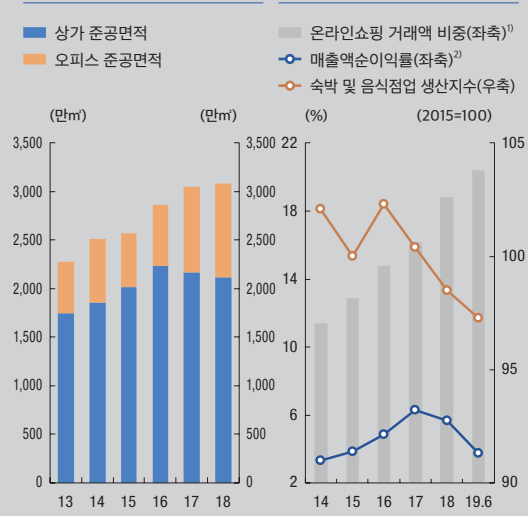
상업용부동산 시장 현황

최근 상업용부동산(상가 및 오피스) 시장은 공급이 크게 늘어난 반면 임차수요는 줄어들어 공실률이 상승하고 투자수익률⁴⁾이 하락하는 등 부진한 모습을 보이고 있다.

공급 측면에서는 저금리 기조가 이어지면서 부동산 가격 상승, 투자수요 유입⁵⁾ 등에 따라 상가 및 오피

스의 준공면적이 2016~18년중 직전 3개년(13~15년 평균)에 비해 각각 15.9%, 44.1% 늘어났다. 수요 측면에서는 상가의 경우 자영업 업황 둔화 및 온라인 거래를 통한 소비 증가 등의 영향으로 임차수요가 부진한 모습이며, 오피스의 경우 기업 수익성 저하 등 수요 감소 요인과 일부 기업의 재무구조 개선을 위한 부동산 매각후 책임대 등 증가 요인이 혼재되어 있다.

상업용부동산 공급규모 온라인쇼핑 거래액 비중, 기업 수익성 및 자영업 업황

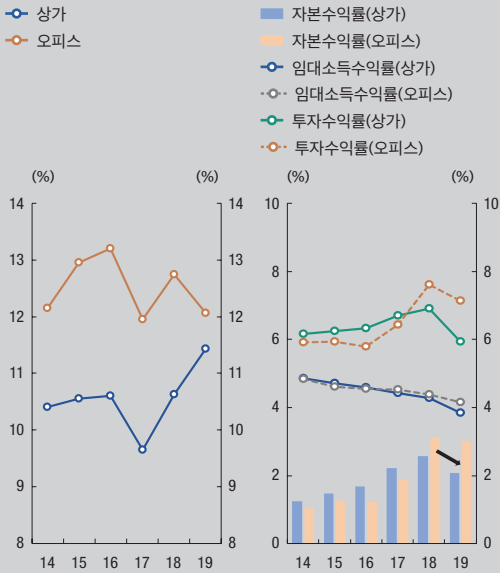


주: 1) 소매판매액 대비 비중
 2) 유가증권시장 상장 기업 연결실적 기준
 자료: 국토교통부, 한국거래소, 통계청

1) 상업용부동산은 일반적으로 수익을 목적으로 하는 상업활동에 이용되는 부동산으로 정의하며 순수 상업용(상가, 오피스), 산업용(공장, 창고), 숙박 및 레저시설, 기타 시설 등으로 분류된다. 본고에서는 상가 및 오피스를 기준으로 서술하였다.
 2) 이하에서는 국내 8개 은행(3개 지방은행 포함)의 비주거용 담보대출(전체 국내은행 비주거용 담보대출 잔액의 63.5%, 19년 6월말 기준) 중 상업용부동산 담보대출을 중심으로 기술한다. 또한 차주별로는 가계, 중소기업(중소법인·개인사업자), 대기업 및 공공 부문을 포함한다.
 3) 자세한 내용은 2018년 12월 금융안정보고서 <참고 2> 「상업용부동산시장의 확대 배경 및 시사점」(35쪽)을 참조하기 바란다.
 4) 투자수익률 = 임대소득수익률 + 자본수익률, 임대소득수익률 = 순영업소득(임대료 등 수입-운영경비)/기초자산가액, 자본수익률 = 자산가액 변동분/기초자산가액
 5) 은퇴연령층, 자산가 등의 대체투자 수요가 가세하였다. 베이비붐 세대의 은퇴연령 도달 등으로 은퇴연령층(55~64세) 인구 비중(20세 이상 인구 대비)이 2015년중 16.7%에서 2018년 18.7%로 증가하였으며, 인구 비중이 높은 40~54세 인구(20세 이상 인구의 30.0%, 18년말 기준)의 노후자금 마련 수요도 늘어났다. 또한, 60~70대 이상 자산가들의 보유 부동산중 상업용부동산 비중이 50%를 상회하는 것으로 나타났다(2019 Korean Wealth Report, 하나금융그룹).

이러한 시장 상황을 반영하여 상가 공실률⁶⁾(공실면적/건축면적)은 2018년 이후 상승세가 이어지면서 2019년 9월말 11.5%로 2009년 3월말(11.4%) 이래 최고 수준을 기록하였다. 오피스의 경우 2016년 공실률이 최고 수준(13.2%, 연평균)을 기록하였다가 이후 하락하고 있으나 여전히 높은 수준이다. 이에 따라 상업용부동산 임대소득수익률의 하락세가 이어지고 있으며 부동산 가격 상승으로 큰 폭 상승했던 자본수익률도 2019년 들어 하락하였다.

상업용부동산¹⁾ 공실률²⁾ 및 수익률³⁾

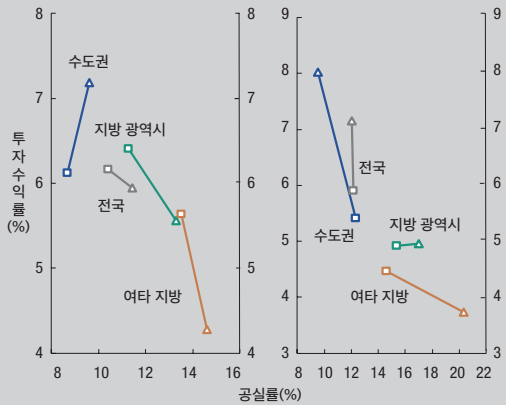


주: 1) 상가는 중대형 상가 기준
 2) 해당연도 분기별 공실률의 단순평균
 3) 2019년 수익률은 1/4~3/4분기 수익률을 이용하여 연율화
 자료: 한국감정원

한편 상업용부동산 시장은 지역별로 차별화되는 모습을 보이고 있다. 수도권은 경우 핵심 지역 등을 중심으로 낮은 공실률, 양호한 투자수익률을 유지하

고 있다. 반면 지방은 지역 주력산업 부진, 부동산 가격 하락 등을 반영하여 공실률이 상승하고 투자수익률이 크게 하락하는 모습이다.

지역별 상가¹⁾ 공실률과 투자수익률²⁾ 지역별 오피스 공실률과 투자수익률²⁾



주: 1) 중대형 상가 기준
 2) □, △는 각각 14년, 19년(19년 수익률은 1/4~3/4분기 수익률을 이용하여 연율화)
 자료: 한국감정원

상업용부동산 담보대출 현황

국내은행(8개 은행)의 상업용부동산 담보대출 증가율은 2015~18년중 연평균 14.8%로 전체 원화대출금 증가율(6.2%)을 크게 상회하였다. 최근 규제 강화⁷⁾ 등으로 증가세가 다소 둔화되었으나 여전히 높은 수준의 증가율(19년 6월말 11.0%, 전년동기대비)을 이어가고 있다. 이에 따라 2019년 6월말 상업용부동산 담보대출 잔액은 120.6조원으로 2014년말(66.0조원) 대비 54.6조원 증가하였으며, 전체 대출⁸⁾에서 차지하는 비중은 2014년말 7.8%에서 2019년 6월말 10.1%로 늘어났다. 담보종류별로 보

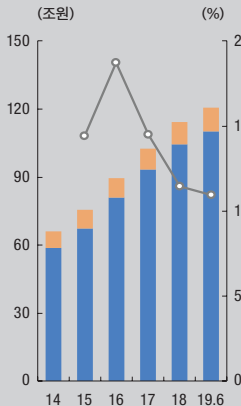
6) 상업용부동산 임대동향조사 관련 표본은 2014년 이후 5차례 재설계되었으나 전반적인 흐름을 파악하기 위해 시계열로 살펴보았다.
 7) 감독당국은 특정 부문이나 업종에 대출이 편중되는 현상을 완화하기 위해 부동산임대업 이자상환비율(RTI) 도입(17년 11월), 개인사업자대출 건전성 관리 강화(18년 12월) 등을 발표하였다.

면 상가와 오피스가 같은 기간 동안 각각 51.7조원, 2.9조원 증가하였다.

이는 상업용부동산 시장이 확대되면서 담보대출 수요가 증가한 가운데 공급 측면에서도 낮은 연체율 등 건전성 관리가 상대적으로 용이하여 은행의 취급 유인이 커진 데 기인한 것으로 보인다.

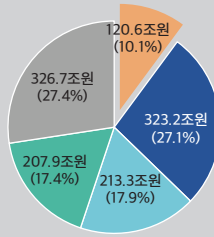
상업용부동산 담보대출 잔액 및 증가율¹⁾

- 상가(좌축)
- 오피스(좌축)
- 증가율(우축)



담보별 대출잔액²⁾

- 담보부-상업용부동산
- 담보부-주거용부동산
- 담보부-기타 담보
- 보증부
- 신용



주: 1) 전년동기대비
 2) 2019년 6월말 기준, ()는 원화대출금내 비중
 자료: 8개 은행 자료, 금융기관 업무보고서

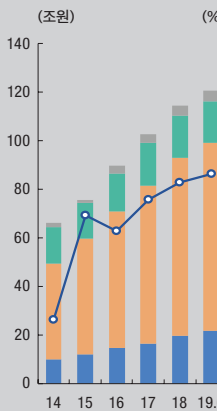
차주별 현황을 살펴보면 개인사업자대출이 2015~18년중 연평균 16.7% 늘어나면서 상업용부동산 담보대출 증가를 견인하였으며, 이에 따라 개인사업자대출이 상업용부동산 담보대출에서 높은 비중(64.2%, 19년 6월말 기준)을 차지하고 있다. 중소

법인 및 가계의 비중은 각각 17.9%, 14.2%를 나타내고 있다.

업종별⁹⁾로 보면, 부동산임대업이 2015~18년중 연평균 20.4% 증가하면서 상업용부동산 담보대출에서 차지하는 비중이 상승(14년말 62.8% → 19년 6월말 67.5%)하였다. 반면 제조업(7.8% → 6.9%)과 도소매·숙박·음식점업(25.9% → 22.4%) 등은 하락하였다. 임대소득을 목적으로 하는 부동산임대업 비중이 상승함에 따라 상업용부동산 담보대출의 건전성은 임차인의 업황 변동에 크게 영향을 받을 것으로 보인다.

차주별 대출잔액

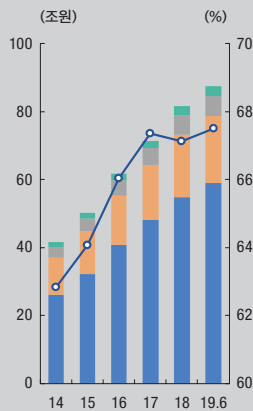
- 중소기업인사업자(좌축)
- 개인사업자(좌축)
- 가계(좌축)
- 대기업 및 공공(좌축)
- 개인사업자대출 비중(우축)



주: 1) 중소기업(중소법인·개인사업자)대출 기준
 자료: 8개 은행 자료

업종별¹⁾ 대출잔액

- 건설·부동산 개발 및 공급업(좌축)
- 제조업(좌축)
- 도소매·숙박·음식점업(좌축)
- 부동산임대업(좌축)
- 부동산임대업 비중(우축)



8) 국내은행의 대출을 담보별로 구분하면 담보부 대출, 보증부 대출 및 신용대출로 구분할 수 있다. 본고에서는 담보부 대출을 상업용, 주거용, 기타 담보대출로 나누어 상업용 담보대출에 초점을 맞추었다.
 9) 중소기업(중소법인·개인사업자, 가계는 업종별로 구분이 되지 않고 대기업·공공부문은 비중이 크지 않아 업종별 분석에서 제외)상업용부동산 담보대출의 대부분(88.3%, 19년 6월말 기준)을 차지하고 있는 6개 업종(제조업, 건설업, 도소매업, 숙박·음식점업, 부동산임대업, 부동산 개발 및 공급업)을 중심으로 살펴보았다.

대출구조 및 차주 특성

상업용부동산 담보대출을 상환방식별¹⁰⁾로 살펴보면, 원금상환 없이 이자만 납입하고 있는 대출의 비중이 86.9%로 매우 높은 수준(주택담보대출 38.5%)이다. 만기구조도 주택담보대출과 달리 단기대출(3년 미만)이 높은 비중(49.6%, 19년 6월말 기준)을 차지하고 있다.¹¹⁾ 향후 경제여건 변화로 기존대출의 만기연장이 어려워질 경우 채무상환에 어려움을 겪을 수 있다. 한편 변동금리 대출 비중도 58.7%로 주택담보대출(50.8%)에 비해 높은 수준이다.

상업용부동산 담보대출의 상환방식별·금리유형별 현황¹²⁾

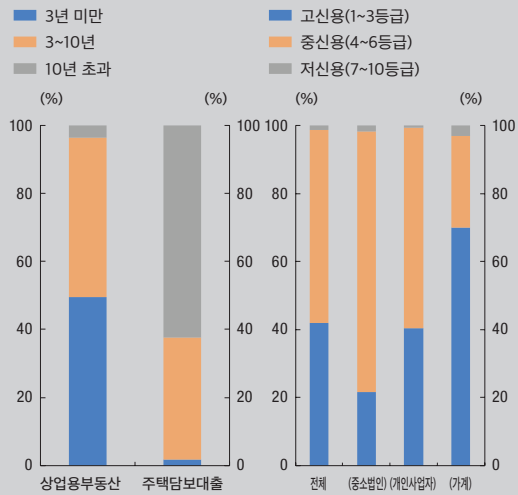
	고정금리 (혼합형 포함)	변동금리	계
원금분할상환	2.3 (41.1)	10.8 (20.4)	13.1 (61.5)
원금일시상환 (거치기간 적용 대출 포함)	39.0 (8.1)	47.9 (30.4)	86.9 (38.5)
계	41.3 (49.2)	58.7 (50.8)	

주: 1) 2019년 6월말 기준
 2) ()는 주택담보대출의 비중
 자료: 8개 은행 자료

신용등급별로는 중신용 차주(4~6등급)의 비중(56.9%)이 고신용 차주(1~3등급, 41.9%)보다 높아 고신용 차주가 대부분을 차지하는 주택담보대출(85.6%)과 다른 양상을 나타냈다. 차주별로 구분해 보면 중소기업 및 개인사업자의 중신용 차주 비중이 상대적으로 높은 것(각각 76.7%, 58.8%)으로 나타났다. 반면 가계는 고신용 차주가 높은 비중(69.9%)을 차지하고 있다.

약정만기별¹⁾

신용등급별¹⁾



주: 1) 2019년 6월말 기준. 단, 주택담보대출 약정만기별 비중은 2018년말 기준
 자료: 8개 은행 자료, 한국주택금융공사

상업용부동산 담보대출의 연체율은 양호한 수준을 보이고 있다. 2019년 6월말 연체율은 0.15%로 예년(14~18년 평균 0.22%)에 비해 낮으며 여타 대출에 비해 연체율이 낮은 편인 국내은행의 주택담보대출(0.20%)보다도 낮은 수준이다. 다만 2018년 9월 이후 완만한 상승세를 보이고 있다.

한편 연체율을 담보소재지별로 나누어 살펴보면, 2019년 6월말 수도권은 0.11%, 지방은 0.22%로 지방의 연체율이 더 높다. 이를 반영하여 지방소재 담보 비중이 큰¹²⁾ 지방은행(0.35%)의 연체율이 시중은행(0.14%)보다 높으며 상승폭도 확대되고 있다.

10) 자료 제약으로 비주거용 부동산 담보대출 전체 금액을 기준으로 산출하였다.

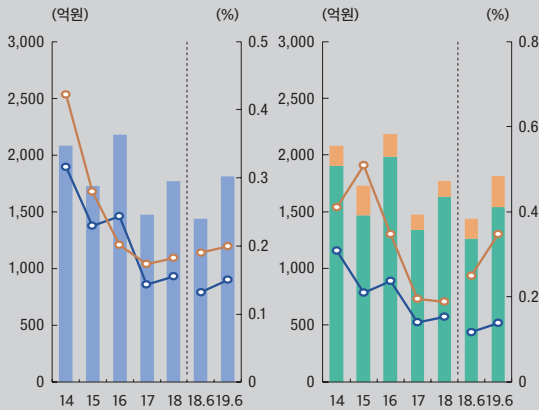
11) 주택담보대출은 장기대출(10년 초과)이 높은 비중(62.4%)을 차지하고 있다.

12) 지방은행의 경우 지방소재 담보 비중이 91.6%로 대부분을 차지하고 있으며 시중은행은 수도권 소재 담보 비중이 71.6%이다.

상업용부동산 담보대출 연체잔액¹⁾ 및 연체율

은행권별²⁾ 상업용부동산 담보 대출 연체잔액¹⁾ 및 연체율

- 연체잔액(좌축)
- 연체율-상업용부동산(우축)
- 연체율-주택담보대출(우축)
- 연체잔액(지방은행)(좌축)
- 연체잔액(시중은행)(좌축)
- 연체율(시중은행)(우축)
- 연체율(지방은행)(우축)



주: 1) 1개월 이상 연체기준

2) 농협은 시중은행에 포함

자료: 8개 은행 자료

잠재리스크 점검 및 평가

이상의 검토 내용을 바탕으로 할 때 상업용부동산 담보대출 관련 잠재리스크는 다음과 같다.

첫째, 상업용부동산 대출이 부동산임대업에 집중되어 있어 향후 경기여건에 따라 임차인과 임대인이 동반 부실화되면서 리스크가 증폭될 가능성이 있다. 임차인의 영업소득이 부진할 경우 임대료 연체 등이 임대인의 이자 상환 지연, 은행 담보대출 부실화 등으로 이어질 수 있다. 실제로 최근 임대소득수익률이 하락세를 지속하는 등 임대인의 고정소득이 줄어들고 있는 점¹³⁾에 유의할 필요가 있다.

둘째, 대출 증가율은 높고 연체잔액은 감소하면서 연체율이 낮은 편이지만¹⁴⁾, 향후 여건 변화 시 만기가 짧고 일시상환 비중이 높은 대출구조 특성상 중·저신용 차주(전체 차주의 58.1%)를 중심으로 연체 및 부실이 빠르게 늘어날 가능성이 있다.

셋째, 상업용부동산의 경우 경매 매각가율(매각가/감정가)이 주거용에 비해 낮은¹⁵⁾ 데다 매각률(매각건수/경매건수)도 낮아지고 있어(18년 23.6%→19년 1~9월중 21.4%) 부실채권 발생 시 회수가능금액이 상대적으로 작고 대출금의 회수가 어려울 수 있다.

현재 상업용부동산 담보대출의 연체율 수준이 양호한 데다 저금리 등으로 채무상환부담이 크지 않아 이러한 리스크가 단기간 내 현재화될 가능성은 제한적으로 보인다. 다만 지역별로 상업용부동산 시장 상황 및 여신건전성이 차별화되는 모습을 보이고 있어 취약한 지역소재 담보대출 등을 중심으로 건전성 관리를 강화할 필요가 있다. 중장기적으로는 온라인쇼핑 중심의 소비행태 변화에 따른 상가 임차수요 감소 등 상업용부동산 시장의 구조적 변화가 관련 대출의 건전성에 영향을 미칠 가능성에 유의해야 할 것이다.

13) 특히 임대소득수익률과 차입금리와의 격차가 축소(15년말 1.3%포인트→19년 6월말 0.7%포인트)되면서 담보대출을 활용하는 임대인의 순소득 예상액이 감소하는 등 임대인의 소득 여건이 저하되고 있다.

14) 2015년 이후 연체잔액이 감소하면서 연체율 하락에 기여하였으나 2018년 9월 연체잔액이 증가로 전환된 이후 연체잔액 증가율(전년동기대비, 18년 9월말 14.7%→19년 6월말 26.0%)이 높아지고 있어 향후 연체율은 완만하게 상승할 수 있다.

15) 상업용부동산의 경매 매각가율은 62.9%(19년 1~9월중)로 주거용(82.2%, 아파트 기준)에 비해 낮은 수준이다.