

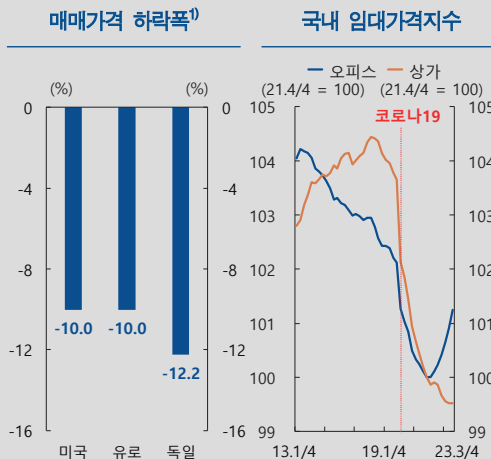
## 참고 3.

### 최근 상업용 부동산 담보대출 동향 및 리스크 점검<sup>1)</sup>

코로나19 이후 저금리 기조가 지속되는 가운데 비대면 소비가 확대되면서 물류 및 창고 시설을 중심으로 호조세를 보이던 주요국 상업용 부동산시장은 2022년 하반기 이후 금리상승, 경기둔화 등의 영향으로 부진한 모습을 보이고 있다. 미국의 경우 오피스 및 임대용 아파트를 중심으로 상업용 부동산가격이 하락세를 보이면서 고점(2022년 2/4분기) 대비 10.0% 하락하였으며 유로지역과 독일 등도 각각 10.0%, 12.2% 하락하였다. 특히, 미국의 경우 중소형 은행을 중심으로 상업용 부동산 익스포저가 확대<sup>2)</sup>되어 온 가운데 2023~24년중 만기도래가 집중되면서<sup>3)</sup> 관련 대출 취급비중이 높은 중·소규모 은행<sup>4)</sup>의 부실 우려가 커지고 있다.<sup>5)</sup>

주요국 대비 하락폭은 작지만, 우리나라도 코로나19 이후 상가를 중심으로 상업용 부동산 임대가격이 하락세를 지속하고 있고 오피스는 하락세를 보이다가 최근 들어 반등하는 모습이다. 금리부담이 높아지면서 상업용 부동산 수익성이 악화되고 관련 대출에 대한 건전성 우려도 점차 제기되고 있다. 이에 따라 본고에서는 상업용 부동산시장의 동향을 분석하고 관련 대출에 미치는 영향을 점검해보았다.

### 주요국 상업용 부동산시장 동향



주: 1) 2020년 이후 최고점 이후 미국, 독일은 23년 3/4분기까지, 유로는 23년 2/4분기까지의 하락폭  
자료: Bloomberg, BIS, 한국부동산원

### 상업용 부동산시장 동향

#### 상업용 부동산 거래 부진

상업용 부동산의 매매가격(국토교통부 실거래가 기준)은 코로나19 이후 큰 폭의 상승세를 지속하다가 2022년 하반기 들어 하락세로 전환하였다.

상업용 부동산의 단위면적( $m^2$ )당 평균 매매가격<sup>6)</sup>은 2019년 1/4분기 기준 약 471만원이었으나 코로나19 이후 빠르게 상승하면서 2022년 상반기중 621만원까지 상승하였다. 그러나 2022년 하반기 들어 금리상승, 경기둔화 우려 등으로 부동산시장이 전반적으로 부진한 모습을 보이면서 큰 폭으로 조정된 후 최근 들어서는 일부 반등하였다. 거래량도 2023년 3/4분기중 5.8만건으로 전년동기대비 큰 폭(26.7%)

1) 본고는 박재현·정윤재(안정분석팀)이 작성, 서평석(금융안정기획부장)·이정연(안정분석팀장)이 검토하였다.

2) 미국의 경우 2023년 3월 기준 중소형 은행은 상업용 부동산 담보대출이 총 자산의 28.7%를 차지한 반면, 대형 은행은 상업용 부동산 담보대출이 총자산의 6.5%를 차지하였다(JP모건).

3) 전체 상업용 모기지(4.4조달러)의 31%인 약 1.4조달러가 2023~24년중 만기도래할 예정이다(국제금융센터).

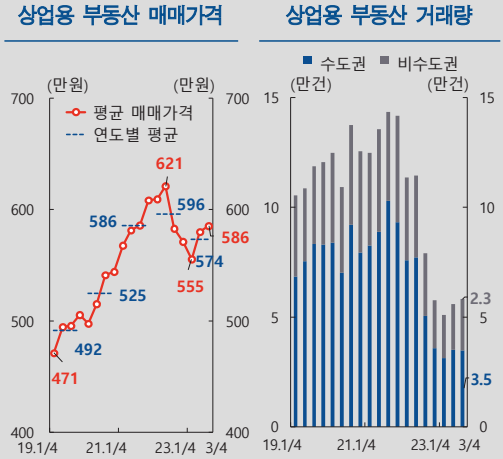
4) 은행의 상업용 부동산 모기지의 약 70%가 중소형 은행에 집중되어 있다(FRED).

5) 미국의 경우 상업용 부동산 대출은 비소구(차주는 담보제공 외 상환책임을 지지않음)인 경우가 많아, 담보로 제공된 자산의 가치가 대출잔액보다 하락할 경우 차주는 전략적 파산을 선택할 수 있다.

6) 국토교통부에 등록된 개별거래의 단위면적( $m^2$ )당 매매가격(실거래가)을 평균하여 산출하였다.

감소하였다. 지역별로는 수도권이 3.5만건으로 전년 동기대비 31.0% 감소하였으며 비수도권은 2.3만건으로 전년동기대비 19.0% 감소하였다.

상업용 부동산 실거래가격 및 거래량 추이<sup>1)</sup>



주: 1) 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격  
자료: 국토교통부, 한국은행 시산

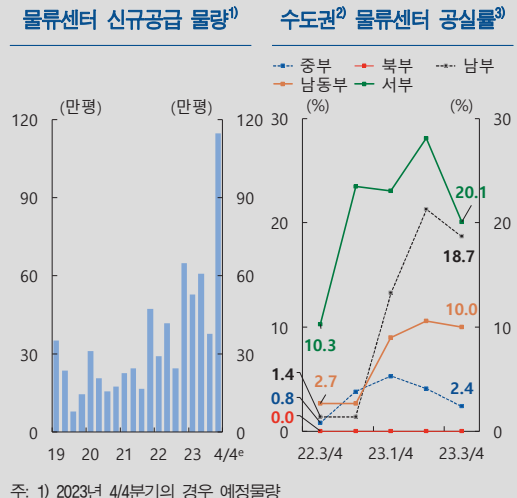
상업용 부동산시장의 부진은 경기회복 지연과 상업용 부동산 공급확대, 소비패턴 변화, 금리상승 등에 주로 기인하고 있는데, 유형별로는 오피스보다는 물류센터 및 상가를 중심으로 위축되고 있다. 국내 오피스의 경우에는 기업들의 재택근무 선호도가 낮고 도심내 신규 공급도 제한되면서 여타 부동산 대비 상대적으로 호조세를 보이고 있다.<sup>7)</sup> 특히 서울의 경우 임대가격이 상승세를 지속하고 있고<sup>8)</sup> 공실률도 매우 낮은 수준이다.<sup>9)</sup>

상업용 부동산 공급과잉 우려

물류센터는 코로나19 이후 소비 패턴 변화에 따라 물류시설 수요가 크게 확대되면서, 2022년 이후 신규 공급이 크게 증가하였다. 특히 코로나19 기간 중

발주된 사업장의 준공이 2023년에 집중되면서 공급 과잉 우려가 점차 커지고 있다. 수도권 물류센터 공실률을 보면 2022년 3/4분기 4.0%에서 2023년 3/4분기 13.1%로 큰 폭 상승하였는데, 특히 신규 물량공급이 계속되고 있는 수도권 남부, 남동부, 서부지역의 경우 공실률이 2022년 3/4분기 대비 각각 17.3%포인트, 7.3%포인트, 9.8%포인트 상승하였다. 다만, 공급이 제약되었던 중부 및 북부 지역은 공실률이 소폭 상승(+1.6%포인트)에 그치거나 매우 낮은 수준(0%)을 이어가고 있다.

물류센터 분양물량 및 공실률 추이



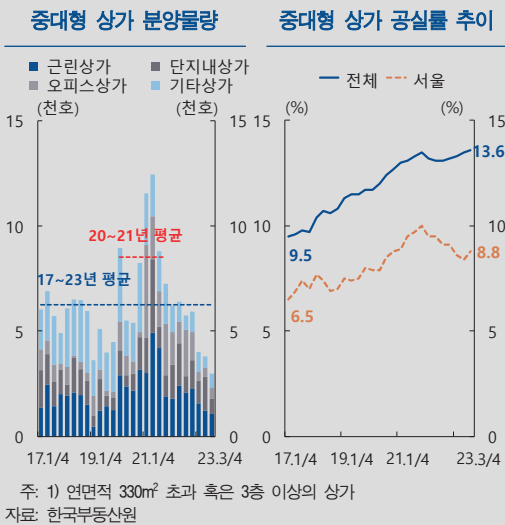
주: 1) 2023년 4/4분기의 경우 예정물량  
2) 중부: 군포·의왕·수원·오산·동탄 북부: 남양주·고양·피주·포천·양주 남부: 화성·광택·안성 남동부: 용인·이천·여주·광주·상남 서부: 인천·김포·부천·안산·시흥  
3) 2023년 3/4분기 기준  
자료: 젠스타메이트, JLL

소매상가의 경우에도 비대면 소비 증가로 인터넷 쇼핑 등 무점포 소매가 빠른 성장세를 지속하는 데다 상가 공급물량도 확대되면서 부진한 모습이다. 2020-21년중 상가분양 물량을 보면, 분기 평균 약 8,500호로 2017년 이후 평균(약 6,300호) 대비 큰 폭

7) 전국 오피스 공실률(연평균, %): 2019년 11.9 → 2020년 11.2 → 2021년 11.0 → 2022년 9.9 → 2023년 3/4분기 9.3  
8) 서울지역의 경우 연면적 10,000m<sup>2</sup> 이상의 오피스 빌딩의 임대가격지수는 2023년 2/4분기 기준 2022년 1/4분기 대비 11.2~15.3% 상승하였다(KB부동산).  
9) 2023년 2/4분기 기준 서울 오피스 공실률은 2.4%로 주요 대도시(베이징 24%, 싱가포르 9%, 도쿄 5%) 대비 상당히 낮은 수준이다(2023년 3/4분기 KB 상업용 부동산시장 리뷰).

증가하였다. 권역별로 공실률을 보면 전반적인 공실률이 상승추세를 이어가고 있는 가운데 서울보다 여타지역 공실률이 높게 나타나고 있다. 지역별로는 2023년 3/4분기 중·대형(소형) 상가 기준 세종시가 공실률이 25.7%(15.0%)로 가장 높았으며 수도권(서울·인천·경기)은 8~14%(5~7%)로 상대적으로 양호한 모습이다.

**중대형 상가<sup>1)</sup> 분양물량 및 공실률 추이**



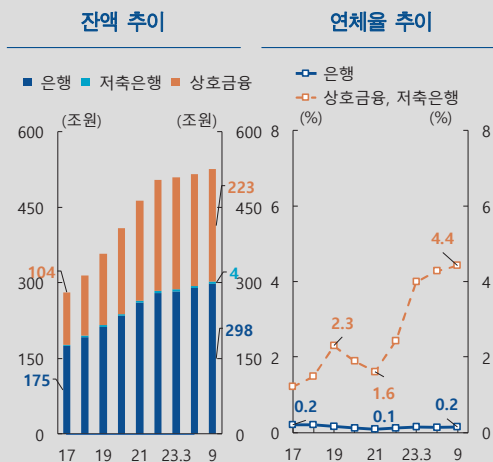
**상업용 부동산 담보대출 리스크 점검**

**비은행권 연체율 상승**

금융권(은행, 저축은행, 상호금융 기준)의 상업용 부동산 담보대출<sup>10)</sup> 규모는 2023년 9월 525조원으로 2017~22년중 연평균 9.9%로 빠르게 증가한 이후 금년 들어서는 증가세가 둔화되는 모습이다. 업권별로는 은행과 비은행권 모두 증가하였는데, 은행의 상업용 부동산 담보대출 잔액은 2023년 9월 기준 298조원으로 2017년말(175조원) 대비 70.6% 증가하였다. 비은행금융기관 내에서는 관련대출의 대부분<sup>11)</sup>

을 차지하는 상호금융의 대출잔액이 같은 기간 104조원에서 223조원으로 114.1% 증가하였다. 대출의 건전성은 은행이 상대적으로 건전한 수준을 보이고 있는 반면, 비은행 부문은 점차 악화되고 있다. 2023년 9월말 기준 은행의 상업용 부동산 담보대출 연체율은 0.2%로 2017년 이후 매우 낮은 수준을 지속하고 있으나 비은행은 농협·신협 등에서 관련대출 연체율이 빠르게 상승하면서 2023년 9월말 4.4%를 기록하였다.

**상업용 부동산 담보대출 잔액 및 연체율 추이<sup>12)3)</sup>**

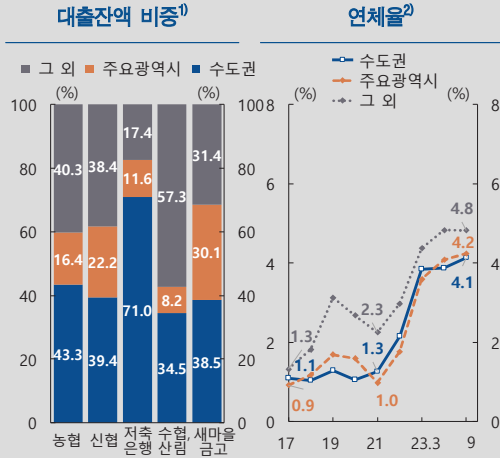


비은행권 상업용 부동산 담보대출의 권역별 비중을 보면 수도권이 가장 큰 비중을 차지하는 가운데 동부지역 비중이 2015년 이후 꾸준히 높아지고 있는 추세이다.<sup>12)</sup> 2023년 9월 기준 수도권 비중은 저축은행이 71.0%로 가장 높았고, 농협은 43.3%였다. 수협 및 산림조합은 34.5%로 가장 낮았다. 권역별 연체율을 살펴보면, 수도권·광역시에 비해 그 외 지역의 연체율이 더 높게 나타났다. 또한 2021년 이후 모든

10) 토지, 공장 등을 제외한 비주택 부동산 담보대출을 기준으로 하였다.  
11) 2023년 3/4분기 기준 상호금융이 비은행 상업용 부동산 담보대출의 98.1%를 취급하고 있다.  
12) 2015년 기준 비은행금융기관의 상업용 부동산 담보대출의 수도권 비중은 34.3%였으나 2023년 9월 기준 45.0%로 증가하였다.

지역에서 연체율이 상승하고 있는데, 수도권은 2021년 1.3%에서 2023년 9월 4.1%로, 주요 광역시는 1.0%에서 4.2%로 그 외 지역은 2.3%에서 4.8%로 연체율이 상승하였다.

**비은행 지역별 상업용 부동산 담보대출 분포 및 연체율**

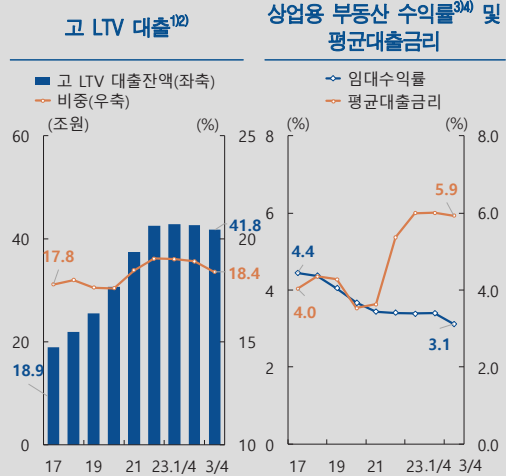


주: 1) 2023년 9월말 기준  
 2) 세종시는 주요광역시에 포함  
 자료: 금융기관 업무보고서(자체 서베이)

**고 LTV 대출 부실 위험 증가**

한편 상대적으로 연체율이 높은 비은행권의 상업용 부동산 담보대출 내 잠재한 리스크를 살펴보면 최근 들어 고 LTV(70% 초과) 대출잔액이 감소하는 모습을 보이고 있고 전체 비은행권 상업용 부동산 담보대출에서 고 LTV 대출이 차지하는 비중(18.4%)도 2022년(19.1%) 대비 감소한 점 등을 감안할 때 단기 간에 대규모 부실이 발생할 가능성은 크지 않은 것으로 보인다. 다만, 비은행금융기관의 고 LTV 대출 규모가 2017년 18.9조원에서 2023년 3/4분기 41.8조원으로 증가하였고, 2022년 이후 상업용 부동산의 임대수익률이 꾸준히 하락하는 가운데 담보대출 금리가 상승세를 보임에 따라 이들 고LTV 대출의 부실 위험은 과거에 비해 높아진 것으로 평가된다.

**비은행 고 LTV 상업용 부동산 담보대출 및 수익성**



주: 1) 대출잔액은 저축은행 및 상호금융 합산 기준, 비중은 전체 상업용 부동산 담보대출에서 차지하는 비중  
 2) LTV 70% 초과 대출  
 3) 중대형 상가 소득수익률 기준  
 4) 2023년 3/4분기는 1/4-3/4분기 평균 기준(계절적 요인을 감안)  
 자료: 금융기관 업무보고서(자체 서베이), 한국부동산원

**평가 및 시사점**

국내 상업용 부동산시장이 물류센터 및 상가 등을 중심으로 부진한 모습을 보이면서 상업용 부동산 담보대출의 건전성에 대한 관심이 커지고 있다. 특히 비은행금융기관의 관련 대출 연체율이 빠르게 상승하고 있다는 점에 유의할 필요가 있다. 그러나, 은행권의 경우 연체율이 비교적 잘 관리되고 있고, 비은행권에서도 가장 큰 비중을 차지하는 농협의 연체율이 여타 비은행금융기관에 비해 양호한 수준을 보이고 있어 비은행권에서 대규모 부실 발생 가능성은 아직 크지 않은 것으로 보인다. 다만, 향후 상업용 부동산 초과 공급상태 지속, 경기회복 지연, 금리부담 등으로 관련 대출 부실이 현실화될 가능성에 대해 대손충당금 적립을 강화하는 등 각 금융기관이 선제적으로 대응할 필요가 있다. 또한 시장 내 비중은 크지 않지만 연체율이 높은 일부 비은행권의 경우 보다 적극적인 리스크 관리가 필요할 것으로 보인다.