조사연구자료

이 자료의 내용은 집필자의 개인 의견으로서 한국은행의 공식 견해를 나타내는 것은 아닙니다.

충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 배경 및 시사점

2025. 12

한국은행 충북본부

작성자 : 기획조사팀 조사역 정혜리(043-220-0593), 청년인턴 김세은
조언자 : 기획조사팀 팀장 김광민

- 차 례 -

<요 약>

Ⅰ. 검토배경 ····· 1

Ⅱ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 현황 ····· 2

Ⅲ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 배경 ····· 5

1. 공급측 요인 ····· 5

2. 수요측 요인 ····· 7

3. 거시적 요인 ····· 9

Ⅳ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 영향 ····· 10

Ⅴ. 종합평가 및 시사점 ····· 13

<참고문헌>

<요 약>

Ⅰ. 검토배경

1. **충북지역 상업용 부동산의 공실률이 높은 수준을 지속하고 있다.** 이는 지역 내 내수 시장의 경제적 역동성이 크게 저하되어 있음을 의미하는 것으로, 충북 경제의 지속 성장을 위해서는 상업용 부동산의 높은 공실률 수준을 낮추려는 노력이 중요하다.

Ⅱ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 현황

2. **충북지역 상업용 부동산은 모든 건물유형에서 공실률이 높다.** 특히 오피스 공실률은 17개 시·도 중 1번째로, 중대형상가는 2번째로 높게 나타났다.

▶ 2025년 3/4분기 기준 충북지역 상업용 부동산 공실률([ ]내는 전국)

■ 오피스 31.5% [8.9%] ■ 중대형상가 20.2% [13.6%] ■ 집합상가 15.7% [10.5%] ■ 소규모상가 8.9% [8.0%]

2.1. 공실률은 팬데믹 기간에 개선되는 모습을 보이다가 곧이어 상승세로 전환된 후 지속적으로 악화되었다. 전국과의 공실률 격차도 점차 확대되었다.

Ⅲ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 배경

3. **택지개발 등으로 많은 신규 상권이 형성되면서 상업용 부동산의 공급이 크게 확대되었다.** 2000년 이후 충북의 택지개발면적은 전국의 6.1%로 인구 비중(3.2%)을 큰 폭으로 상회하였고, 2020년 이후 상업용 건물의 누적 착공 증가율(+529.8%, 2020년 중 대비)도 전국(+388.9%)보다 높았다.

4. **상업용 부동산에 대한 신규수요 위축이 지속되었다.** 매년 신규 사업자 수는 줄어든 반면 폐업자 수가 늘어나면서 총사업자 수의 증가폭이 축소되었다. 특히 영세 자영업자의 증가는 중대형상가 등 규모가 큰 상업용 부동산의 수요 위축에 부정적 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.

5. **온라인플랫폼 확산 등 소비환경 변화, 고령인구 확대에 따른 민간소비 여력 부족 등도 공실률 상승 원인으로 작용하였다.**

Ⅳ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 영향

6. **충북지역 상업용 부동산의 공실률 상승은 임대소득 하락과 수익성 악화로 이어지고 상업용 부동산에 대한 투자 매력도를 낮춤으로써 거래를 위축시켰다.** 대표적으로 중대형상가의 자본환원율 스프레드(Cap rate spread)가 0.82%(18~21년 평균)에서 0.23%(22년~25.1/4~3/4분기 평균)로 축소*되었다.

* 자본환원율 스프레드의 축소는 건축물에서 발생한 순영업이익률과 무위험수익률 간에 차이가 줄어든 것으로 부동산의 경우 투자 매력도가 하락한 것으로 해석된다.

Ⅴ. 시사점

7. **공실률이 일정 수준 이하로 하락할 때까지 상업용 부동산의 신규 공급을 억제할 필요가 있다.** 지역 내 여타 상권과의 예상되는 경쟁 관계, 주변 지역 공실률, 유동인구 지표 등을 종합적으로 고려하여 상업용 부동산 공급 규모를 조절할 필요가 있다.

8. **상권별 고유 특성을 개발하여 차별화를 유도한다.** 특히 기존 상권의 경우 구상권만의 특색을 발굴하여 차별화된 상권으로 재편하려는 노력이 중요하다. 예를 들어 성안길의 경우 최근에 선정된 국가사업(지역특화 재생사업(국토교통부, 12월) 등)과 연계하여 야외갤러리, 미디어아트, 국가 유산 야행 등 다양한 문화시설을 신설하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

9. **유휴 상업시설의 새로운 활용방안을 모색한다.** 향후 공실이 장기간 지속될 것으로 판단되는 상업용 부동산에 대해서는 지역 내 수요가 상대적으로 높은 시설로의 전환을 고려한다. 예를 들어 문화·커뮤니티 시설과 같은 공용시설로의 전환을 유도할 수 있다.

10. **관광 생활인구* 유치를 통해 지역 상권에 대한 외부 수요를 확대한다.**

* 생활인구는 정주인구 외 통근, 관광, 업무 등의 이유로 지역에 머무르는 인구를 포함한다.

11. **단기적인 임대료 인하 유도보다는 임대인과 임차인 간의 상생 구조를 형성할 수 있는 중장기적 지원 방안을 마련해야 한다.** 매출 연동형 임대료, 렌트프리(Rent-free, 무상 임대 기간), 인테리어 지원금 등 임대차 조건의 유연한 설정을 권고하고 세제혜택 제공 등을 통해 임대인의 참여 유인을 강화한다.

Ⅰ. 검토 배경

1. **지역 내 상업용 부동산의 공실률이 높은 수준을 지속하면서 지역경제 활력을 저해할 수 있다는 우려가 반복적으로 제기[1]되고 있다.**

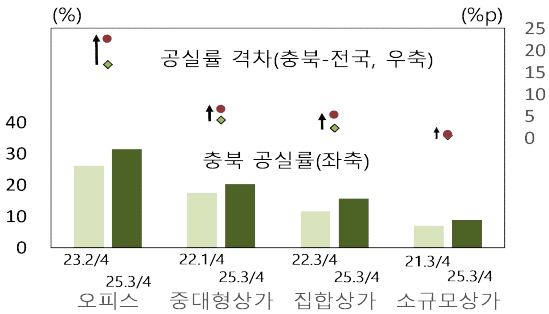
2. **실제로 충북지역 상업용 부동산의 공실률은 매우 높은 수준이다.** 2025년 3/4분기 현재 충북지역 상업용 부동산의 공실률은 오피스 31.5%, 중대형상가 20.2%, 집합상가 15.7%, 소규모상가 8.9%로 전국(각각 8.9%, 13.6%, 10.5%, 8.0%)을 큰 폭으로 상회한다. **아울러 전국 평균과의 공실률 격차가 점차 확대되고 있다는 점에서 문제가 심각하다.**

3. **상업용 부동산의 높은 공실률은 내수 시장의 경제적 역동성이 크게 저하되어 있음을 의미한다[2].** 최근 충북경제는 반도체 수출 호조에 힘입어 양호한 성장세를 시현하고 있으나 향후 현재의 성장 주도 산업이 하강 국면으로 전환할 경우 내수 시장의 역동성 저하가 지역경제의 위축 속도를 더욱 빠르게 진행시킬 우려가 있다.

4. **충북경제의 지속 성장을 위해서는 상업용 부동산의 높은 공실률 수준을 낮추려는 노력이 중요해 보인다.** 본고에서는 충북지역 상업용 부동산의 공실률 현황과 상승 배경, 부동산 시장에 미치는 영향을 살펴보고 이를 바탕으로 상업용 부동산 시장의 리스크 완화를 위한 시사점을 제시한다.

공실률이 높은 수준이며 악화되는 모습

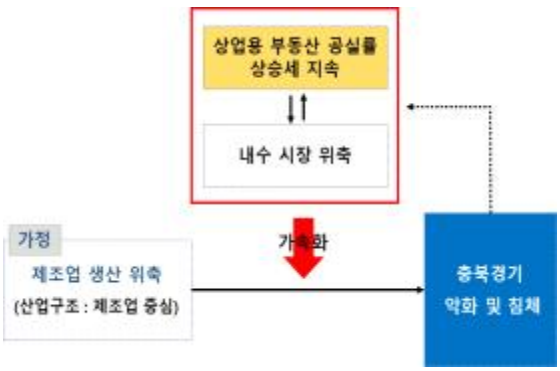
충북지역 상업용 부동산 공실률 변화[1]



주 : 1) 유형별 저점 시기와 2025년 3/4분기 비교
자료 : 한국부동산원

공실률 상승은 지역 경제에 부정적 영향

공실률 상승에 따른 영향(부정 시나리오)



1) 지역 내 많은 언론에서 관련 내용을 보도하였다. 보도건수는 2024년 6건에서 2025년 25건으로 확대되었다(인터넷 검색포털 사용).

2) 다만 서비스업의 성장기여도가 낮은 충북경제의 구조적 특징으로 인해 이러한 상황에 대한 경제주체의 체감도는 낮을 것으로 판단된다.

Ⅱ. 충북지역 상업용 부동산 공실률[3)4)] 현황

5. **충북지역 상업용 부동산은 모든 건물유형[5)]에서 공실률 수준이 높다.** 2025년 3/4분기 기준 충북지역 상업용 부동산의 공실률은 오피스 31.5%, 중대형상가 20.2%, 집합상가 15.7%, 소규모상가 8.9%로 전국보다 각각 22.5%p, 6.6%p, 5.2%p, 0.8%p 높다.

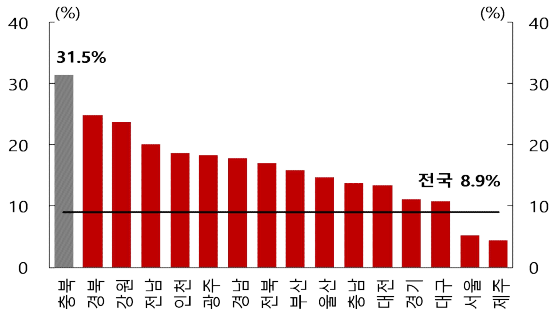
5.1. **특히 오피스 공실률은 17개 시·도 중 1번째*로, 중대형상가는 2번째로 높게 나타났다.** 집합상가와 소규모상가는 각각 7번째, 8번째 순이다.

* 이는 2019년 4/4분기 이후 지속되었다.

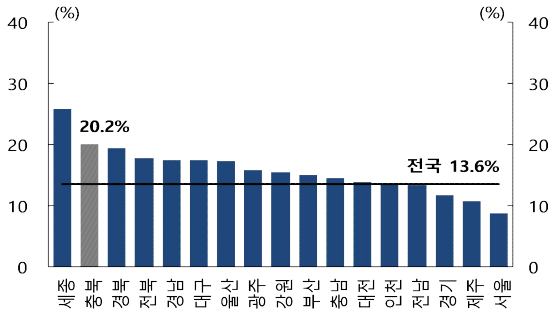
충북은 상업용 부동산의 공실률이 높은데, 특히 오피스와 중대형상가의 공실률은 전국 최고 수준

시·도별 상업용 부동산 건물유형별 공실률(2025년 3/4분기)

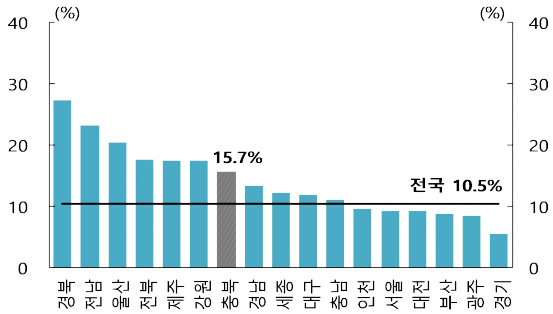
<오피스[1)]>



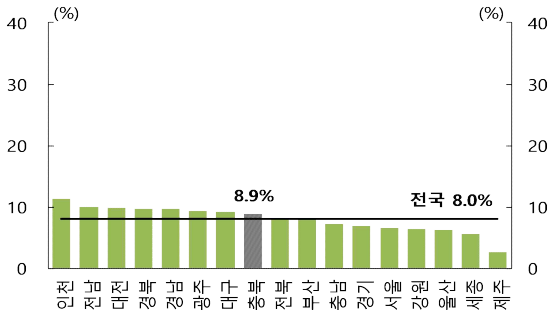
<중대형상가>



<집합상가>



<소규모상가>



주 : 1) 세종 제외(통계 미발표)
자료 : 한국부동산원

3) 한국부동산원의 임대동향조사는 충북지역 상업용 부동산의 경우 오피스는 청주, 상가는 청주(성안길, 율량동, 봉명사거리, 충북대), 충주(자유시장, 연수칠금), 제천(역, 중앙), 증평(광장로) 등과 각 군의 상가들을 표본으로 한다. 표본은 21년 1분기, 22년 1분기, 24년 3분기에 개편된 바 있다.

4) 공실은 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않은 상가의 빈 공간을 의미하며, 공실률은 「공실면적의 합 / 총 임대가능면적」으로 산출한다(한국부동산원).

5) 건물유형별 구분 기준은 <참고>「상업용 부동산의 정의 및 건물유형별 구분 기준」을 참조하길 바란다.

6. **공실률은 팬데믹 기간에 개선되는 모습을 보이다가 곧이어 상승세로 전환된 후 지속적으로 악화되었다[6].** 오피스는 2023년 2/4분기(공실률 26.1%), 중대형상가는 2022년 1/4분기(16.3%), 소규모상가는 2021년 3/4분기(5.5%)에 가장 낮은 수준을 나타냈다. 2025년 3/4분기 현재 저점대비 각각 5.4%p, 3.9%p, 3.4%p 상승하였다.

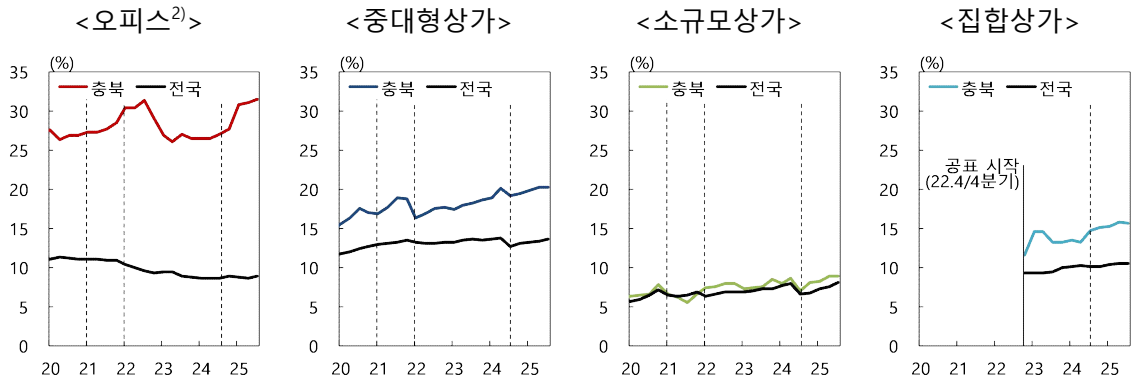
6.1. 집합상가는 통계 편제(22년 4/4분기 공실률 11.6%<저점>) 이후 4.1%p 높아졌다.

7. **전국과의 공실률 격차도 점차 확대되는 모습이다.** 오피스는 전국과의 공실률 격차(충북-전국)가 16.7%p(공실률 저점 시기)에서 22.5%p(25년 3/4분기)로, 중대형상가는 3.1%p에서 6.6%p로, 집합상가는 2.2%p에서 5.2%p로 커졌다.

7.1. 소규모상가는 2022년 이후 0.3~1.5%p 높은 수준이 지속되었다.

충북지역 상업용 부동산 공실률은 모든 건물유형에서 상승세가 지속되는 모습

충북지역 상업용 부동산 건물유형별 공실률 추이[1]



주 : 1) 그래프 내 점선은 표본 재설계 시점 2) 세종 제외(통계 미발표)
자료 : 한국부동산원

8. **최근 형성된 상권보다 원도심의 공실률이 높게 나타났다.** 중대형상가 공실률을 살펴보면, 청주의 경우 성안길(33.0%, 2025년 3/4분기 기준), 충북대학교(30.0%)의 공실률이 율량동(14.2%)에 비해 약 2배 이상 높았으며[7], 충주도 자유시장(34.2%)의 공실률이 연수·칠금(19.8%)을 큰 폭으로 상회하였다.

6) 표본 재설계 전·후 시계열을 비교할 때 주의가 필요하지만 동 통계의 경우 시계열 흐름상 표본 변경에 따른 특이점이 크지 않은 것으로 판단되어 본고에서는 과거 특정 시점과의 비교를 분석에 이용하였다(이하 동일).

7) 봉명사거리는 구상권이지만 인근에 산업단지가 위치하는 등 유동 인구가 풍부하여 지역 내 상권 중 가장 낮은 공실률(4.8%)을 나타냈다.

참고 상업용 부동산의 정의 및 건물유형별 구분 기준

1. **상업용 부동산은 수익을 창출할 목적으로 상업적 활동에 사용되는 모든 유형의 부동산을 포함한다(오윤석 등(2023)).** 다만 건축법 제2조 제2항*의 건축물 용도 기준을 활용하여 상업용 부동산을 구분할 경우 분류 기준은 기관 및 연구자에 따라 상이하다.

   * 건축물 용도를 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자(老幼者)시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 교정시설, 국방·군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게 시설로 구분한다.

2. **광의로는 비주거용 부동산으로 볼 수 있다.** 국토연구원(2016)은 사무용(사무용 빌딩 등), 매장용(상가, 할인마트, 백화점 등), 산업용(공장, 창고, 주차장 등), 숙박용(모텔, 호텔 등), 여가용(컨트리 클럽, 리조트, 스포츠 센터 등), 기타 기관별(병원, 대학, 정부관련기관 건물 등)로 분류하였다.

3. **일반적으로는 상업용 부동산을 업무시설(오피스)과 상업시설(상가)로 분류한다.** 한국부동산원과 국토교통부*도 통계 발표시 오피스와 상가를 중심으로 상업용 부동산 통계를 공표하고 있다.

   * 국토교통부는 건축 허가·착공·준공 통계 발표시 건축물을 주거용, 상업용, 공업용, 교육 및 사회용, 기타로 분류한다. 이 중 상업용 건축물은 업무시설과 제1·2종 근린시설, 판매시설, 숙박시설, 위락시설, 운수시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 등을 의미한다.

4. **본고에서는 상업용 부동산을 일반적으로 사용하는 오피스와 상가를 중심으로 구분하여 분석한다.**

상업용 부동산 건물유형

<table>
<tr><th></th><th rowspan="2">오피스빌딩[1)]</th><th colspan="2">일반상가</th><th rowspan="2">집합상가</th></tr>
<tr><th>중대형상가</th><th>소규모상가</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기준</td><td colspan="2">① 일반건축물대장</td><td>① 집합건축물대장</td></tr>
<tr><td>② 주용도가 오피스
(업무시설)</td><td colspan="2">②주용도가 상가
(제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)</td></tr>
<tr><td>분류
기준</td><td>6층 이상</td><td>3층 이상이거나
연면적 330㎡ 초과</td><td>2층 이하이고 연면적
330㎡ 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

주 : 1) 오피스텔 미포함
자료 : 한국부동산원(상업용부동산 임대동향조사)

Ⅲ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승 배경

9. 충북지역 상업용 부동산의 공실률이 상승한 배경을 공급측 요인, 수요측 요인, 거시적 요인으로 구분하여 살펴본다.

1. 공급측 요인 : 상업용 부동산 공급 확대

10. **2000년 이후 충북은 택지개발 등으로 많은 신규 상권이 형성되면서 상업용 부동산의 공급이 크게 확대되었다.**

10.1. **충북의 택지개발면적(준공 기준)은 전국의 6.1%로 인구 비중(3.2%, 2025년 추계인구 기준)을 큰 폭으로 상회한다.** 동남, 호암, 율량2 등 10개 택지개발[8]지구*를 비롯하여 청주가경홍골지구, 청주테크노폴리스, 오송2지구, 충주기업도시, 충북혁신도시 등의 개발[9]이 이루어졌다.

* 계획인구는 18만명에 달하며, 상업용지 면적은 236천㎡로 총면적의 2.5% 수준이다.

▶ 택지개발 준공 면적(2025년 11월말, 누적) : 전국 650,326천㎡, 충북 39,713천㎡
자료 : 택지정보시스템

충북에는 택지개발 등으로 많은 신규 상권이 형성

2000년 이후 충북지역 택지개발[1] 현황

지구		면적 (천㎡)	상업용	건설호수 (호)	준공	지구		면적 (천㎡)	상업용	건설호수 (호)	준공
청주	용암2	1,557	48(3.1)	11,260	2002. 6	청주	성화2	523	14(2.6)	3,210	2011. 6
	가경4	540	18(3.4)	4,011	2004.12		율량2	1,631	19(1.2)	7,662	2013.12
	산남3	1,122	15(1.3)	6,102	2007.12		동남	2,066	31(1.5)	14,773	2022.11
	성화	464	23(5.0)	3,550	2008. 5	충주	호암	740	14(1.9)	5,917	2019. 1
	강서	674	54(8.1)	3,210	2008.12	음성	금석	182	-	1,497	2012.12
계		9,499	236(2.5)	59,696							

주 : 1)「택지개발촉진법」 기준 2) ( )내는 총 면적대비 비중(%)
자료 : 택지정보시스템

8)「택지개발촉진법」에 근거한다.

9)「도시개발법」,「산업입지법」,「경제자유구역법」,「기업도시법」,「혁신도시법」 등에 근거한다.

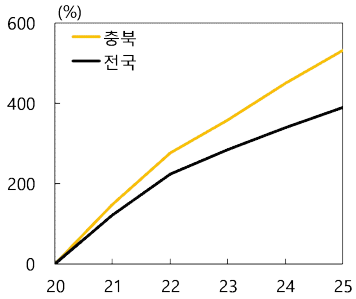
10.2. **상업용 건물 공급이 크게 증가하였다.** 2020~2025년 1~10월 중 충북지역 상업용 건물의 누적 착공 증가율[10]은 +529.8%로 전국(+388.9%)을 크게 상회하였다. 특히 오피스 건물[11]의 누적 증가율(충북 +1,847.0%, 전국 +401.6%)은 전국의 4.6배에 달한다. 상가 건물의 누적 착공면적도 462.7% 늘어나 전국(+382.2%)을 상회하였다.

10.2.1. 특히 오피스는 오송, 오창 등 2000년대 이후 개발이 본격화된 신생 산업단지 인근에서 크게 늘어난 것으로 나타났다[12].

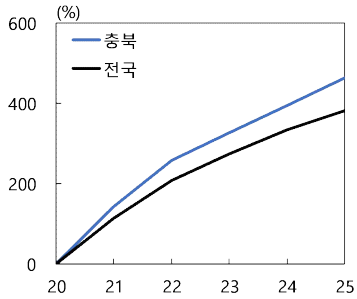
충북은 상업용 건물 착공이 크게 증가

충북지역 상업용 건물 착공면적의 누적 증가율[1)]

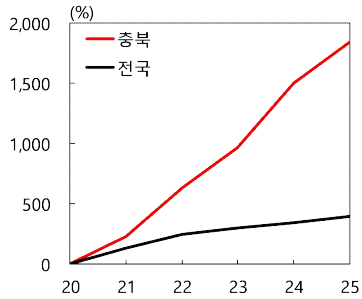
<상업용 건물[2)]>



<상가>



<오피스[3)]>



주 : 1) 2020년 이후 연중 착공면적의 누적 2) 상가와 오피스의 합계 3) 오피스텔 포함
자료 : 국토교통부

2. 수요측 요인 : 신규 수요 위축

11. **충북은 상업용 부동산에 대한 신규수요 위축이 지속되었다.** 매년 신규 사업자 수는 줄어든 반면 폐업자 수가 늘어나면서 총사업자 수의 증가폭이 축소되었다[13].

11.1. 특히 영세 자영업자의 진·출입이 빈번한 도·소매업, 숙박 및 음식점업은 폐업 비중이 신설 비중보다 각각 3.3%p, 3.6%p 높게 나타났다(2024년 기준).

10) 2020년 1월~2025년 10월 중 누적 착공면적과 2020년 중 연중 착공면적을 비교하였다.

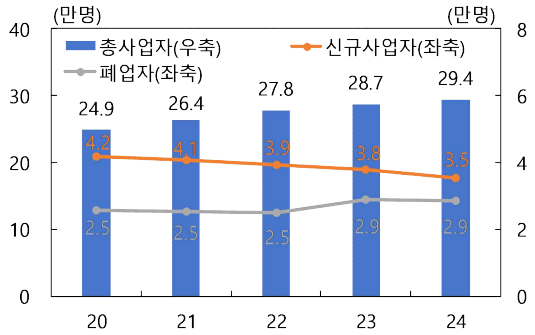
11) 연도별 착공 증가율을 보면, 충북은 2021년 +134.8%, 2022년 +72.9%, 2023년 -17.3%, 2024년 +59.9%로 전국 증가율(+34.6% → -14.2% → -58.8% → -4.9%)을 크게 상회한다. 단 동 통계에는 공실률 자료에는 제외된 오피스텔이 포함되어 있다.

12) 2024년, 2025년 1~10월 중에는 공공업무시설이 큰 비중(오피스 중 각각 38.6%, 88.8%)을 차지한다.

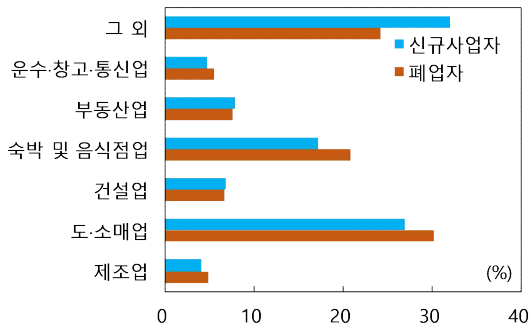
13) 이는 충북지역 소상공인의 경영난 악화 등에 기인한다. 충북지역 소상공인의 사업체당 평균 매출액 수준이 2억원대에서 2023년에 1억원대로 낮아졌다. 또한 평균 영업비용 하락에도 불구하고 연중 임차료 부담(2020년 7백만원 → 2023년 10백만원)은 크게 높아진 것으로 나타났다(자료 : 중소벤처기업부).

폐업자가 늘고 신규사업자가 줄어드는 등 상업용 부동산에 대한 신규 수요가 위축

충북지역 신규사업자 및 폐업자 수



충북지역 업종별 신규사업자 및 폐업자 비중[1)]



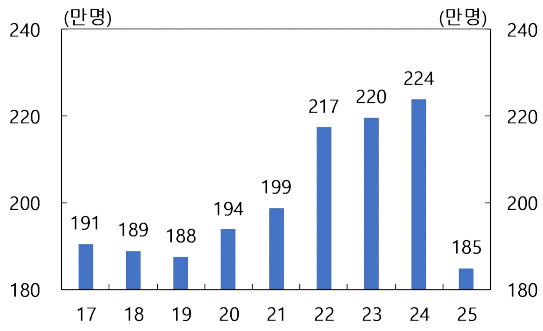
주 : 1) 2024년 기준
자료 : 국세청

12. **특히 규모가 큰 상업용 부동산(오피스, 중대형상가)의 수요 위축에는 영세 자영업자[14)]의 증가가 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.** 충북은 고용원이 없는 자영업자가 지속적으로 늘어나면서 그 비중이 코로나19를 전·후로 77.9%(17.1~20.12월)에서 83.6%(21.1~25.10월)로 크게 확대되었다.

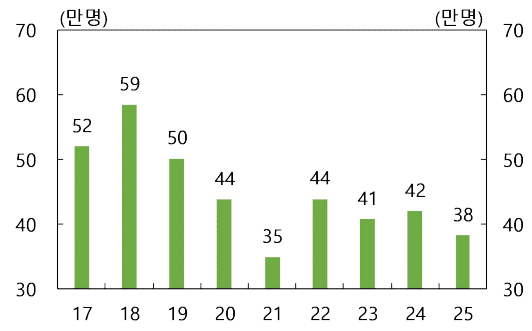
* 반면 고용원이 있는 자영업자는 2017년 1월~2020년 12월 월평균 4.3만명에서 2021년과 2023년에 각각 2.9만명, 3.4만명으로 줄어든 후 코로나19 이전 수준을 회복하지 못하고 있다.

충북 자영업자 증가는 대체로 고용원이 없는 영세 자영업자 비중 확대에 기인

충북지역 고용원이 없는 자영업자 추이



충북지역 고용원이 있는 자영업자 추이



자료 : 국가테이터처

14) 50세 이상 자영업자의 경우 고용원 없는 자영업자의 순소득은 고용원 있는 자영업자의 42% 수준에 불과하며, 월 소득이 최저임금 미만인 저소득 비율도 고용원 없는 자영업자는 고용원 있는 자영업자보다 5배 정도 높았다(한국고용정보원(2025)).

3. 거시적 요인 : 소비환경 변화 및 소비 여력 저조

13. **온라인플랫폼 확산 등 소비환경 변화, 고령인구 확대에 따른 민간소비 여력 부족 등도 공실률 상승 원인으로 작용하였다.**

(소비환경 변화)

14. **온라인플랫폼의 확산은 대면서비스의 공간 제약을 해소함으로써 물리적 점포의 수요를 줄인다.** 온라인플랫폼 확산에 따른 영향을 분석한 연구(정희완 등(2025))에 따르면, 온라인소비 비중이 1%p 상승할 경우 소규모 상가 공실률은 수도권에서 0.57%p, 비수도권에서 0.69%p 상승하는 것으로 추정된다.

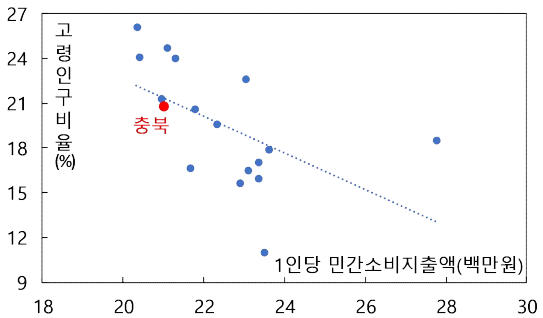
(소비 여력 저조)

15. **충북은 높은 고령인구비율[15] 등으로 민간의 소비 여력이 상대적으로 부족하다.** 2023년 기준 충북은 1인당 지역총소득(4,550만원)과 1인당 개인소득(2,467만원)이 각각 전국 17개 시·도 중 6번째, 7번째로 양호한 수준임에도 불구하고 1인당 민간소비지출액(2,100만원)은 4번째로 낮다.

15.1. 이는 평균소비성향이 낮은 고령인구 비중이 높은 점에 일부 기인한다[16].

충북은 높은 고령인구비율 등으로 민간의 소비 여력이 상대적으로 부족

민간소비지출액과 고령인구비율[1)]



주 : 1) 2023년 기준
자료 : 국가데이터처, 행정안전부

충북지역 1인당 소득 및 지출(2023년 기준)

(만원)

	충북	전국
1인당 지역총소득	4,550(6)	4,731
1인당 개인소득	2,467(7)	2,554
1인당 민간소비지출	2,100(14)	2,320

주 : 1) ( )내는 17개 시·도 중 순위
자료 : 국가데이터처

15) 충북의 고령인구(65세 이상) 비율(12월 기준)은 2017년 15.8%에서 2020년 18.0%, 2023년 20.8%, 2025년 11월 23.0%로 전국(14.2% → 16.4% → 19.0% → 19.0%)을 상회하는 수준에서 상승세가 이어졌다.

16) 고령층 비중의 확대는 평균소비성향을 낮추고 경제 전체의 소비 여력을 약화시켜 소비 둔화를 유발한다(박동현 등(2025)).

Ⅳ. 충북지역 상업용 부동산 공실률 상승에 따른 영향

16. 충북지역 상업용 부동산의 공실률 상승은 임대소득 하락과 수익성 악화로 이어진 후 부동산 거래를 위축시킨다.

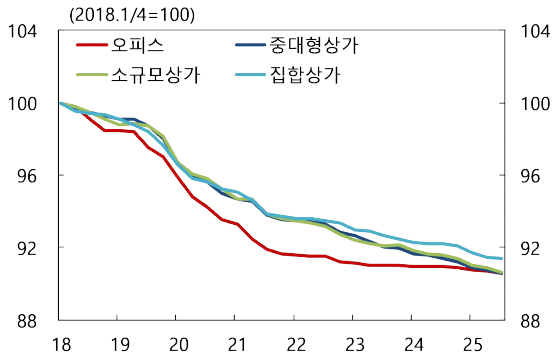
1. 임대소득 하락

17. **충북지역 상업용 부동산의 임대소득은 하락세가 지속되었다.** 2025년 3/4분기 건물유형별 임대가격지수(표본건물 기준층의 임대료 총액」을 기초 자료로 활용하여 산정, 한국부동산원)는 2018년 1/4분기 대비 오피스, 중대형상가, 소규모상가의 경우 9.4%, 집합상가의 경우 8.6% 하락하였다.

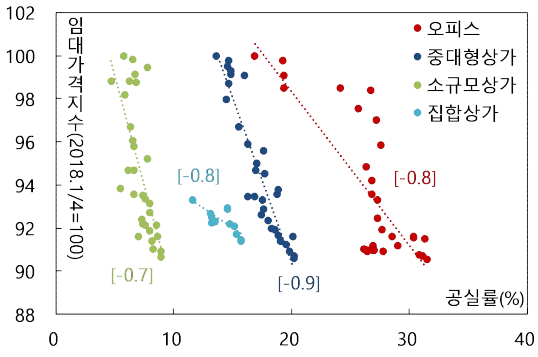
17.1. 상업용 부동산의 공실률과 임대가격지수는 중대형상가(상관계수, -0.93), 오피스(-0.78), 집합상가(-0.76), 소규모상가(-0.69) 모두 음(-)의 상관관계가 높게 나타났다(18.1/4~25.3/4분기, 단 집합상가는 22.4/4분기부터).

충북지역 상업용 부동산은 임대소득 하락세가 지속

충북 상업용 부동산 임대가격지수 추이



충북 공실률과 임대가격지수 간 상관관계[1)]



주 : 1) 오피스, 중대형상가, 소규모상가는 2018년 1/4분기 ~ 2025년 3/4분기, 집합상가는 2022년 4/4분기 ~ 2025년 3/4분기 기준
자료 : 한국부동산원

2. 수익성 악화

18. 임대소득 하락은 건축물의 영업이익과 가격을 낮춰 각각 소득수익률(건축물 가격 대비 영업이익률)과 자본수익률(건축물 가격 상승률)을 하락시킨다.

19. **충북지역 상업용 부동산은 수익성 악화가 심화되는 모습이다.** 오피스 **투자수익률(소득수익률 + 자본수익률)**은 2021년 중 1.47%에서 2025년 1/4~3/4분기 중 0.44%로, 중대형상가는 1.72%에서 0.55%로, 소규모상가는 1.55%에서 0.67%로, 집합상가는 1.34%에서 0.72%로 하락하였다.

19.1. 동 기간 중 **소득수익률**[17]을 보면 오피스는 0.63%로 동일하였으나, 중대형상가는 1.10%에서 0.90%로, 소규모상가는 0.99%에서 0.86%로, 집합상가는 1.01%에서 0.95%로 낮아졌다.

19.2. **자본수익률**[18]은 건축물 가격 하락[19]으로 모든 건물유형에서 마이너스(-)로 전환되었다. 오피스는 0.84%에서 -0.19%로, 중대형상가는 0.63%에서 -0.35%로, 소규모상가는 0.57%에서 -0.20%로, 집합상가는 0.33%에서 -0.23%로 전환되었다.

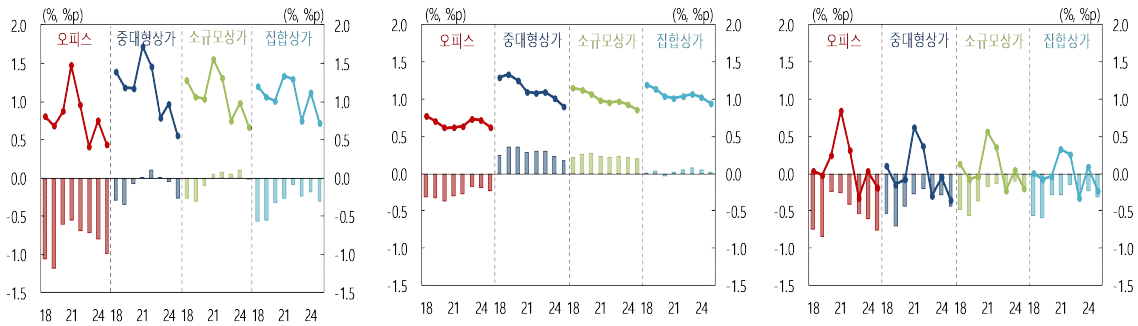
20. 투자수익률을 전국과 비교해 보면, 오피스, 집합상가의 투자수익률(전국 대비, 각각 -0.6~-1.2%p, -0.1~-0.6%p)은 전국보다 낮은 수준이 지속된 반면 중대형상가, 소규모상가의 투자수익률(각각 -0.4%~+0.1%p, -0.3~+0.1%p)은 자본수익률 변동에 따라 연도별로 상이한 모습을 보였다.

충북 상업용 부동산은 수익성 악화가 심화되는 모습. 특히 자본수익률은 마이너스(-)로 전환

충북지역 상업용 부동산의 수익성 지표[1] 추이

(실선 : 수익률, 막대 : 전국과의 차이)

<투자수익률> <소득수익률> <자본수익률>



주 : 1) 연중(2025년은 1/4~3/4분기 중)은 분기 수익률의 평균
자료 : 한국부동산원

17) 기간 중 순영업소득을 기초 자산가치로 나누어 산출한다. 순영업소득은 「임대수입 + 기타수입 – 대손충당금 – 운영경비」로 산출한다. 임대수입은 월세, 보증금, 관리비 등을 포함한다.

18) 기간 중 자산가격(건물+토지) 증감을 기초 가산가격으로 나누어 산출한다.

19) 충북지역 오피스(업무용)의 전용면적(㎡)당 평균 거래가격은 2021년 284만원에서 2025년 1~9월 중 191만원으로, 상가(제1·2종 근린생활, 판매용 등)는 346만원에서 279만원으로 하락하였다(국토교통부).

3. 거래 위축

21. 수익성 악화는 상업용 부동산에 대한 투자 매력도를 낮춤으로써 거래를 위축시켰다.

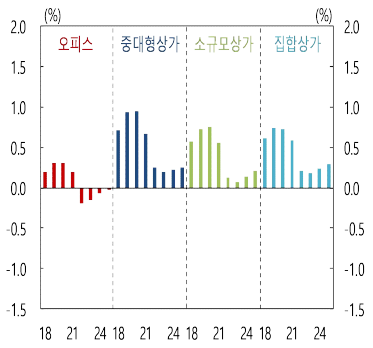
21.1. **충북지역 상업용 부동산은 자본환원율 스프레드(Cap rate spread)[20]가 축소되며 투자 매력도가 크게 낮아졌다.** 특히 오피스(18~21년 평균 +0.25%→22년~25.1/4~3/4분기 평균 -0.11%)는 스프레드가 하락으로 전환되었으며, 중대형상가(+0.82%→+0.23%), 소규모상가(+0.65%→+0.14%), 집합상가(+0.67%→+0.23%)는 스프레드가 크게 축소되었다.

21.2. **이에 따라 상업용 부동산 거래가 위축되었다*.** 오피스(2022년 중 6.4건→2024년 중 2.5건→2025년 1~9월 중 2.4건, 월평균)와 상가(2021년 중 198.1건→2024년 중 90.6건→2025년 중 1~9월 103.9건) 모두 거래건수가 줄었다.

* 거래면적 기준으로도 비슷한 추세를 보였다. 오피스(2022년 중 29.9천㎡→2025년 1~9월 중 5.1천㎡)와 상가(2021년 중 2,377천㎡→2025년 1~9월 중 935천㎡) 모두 거래면적이 줄었다.

투자 매력도 하락 | **거래 건수 및 면적이 크게 위축**

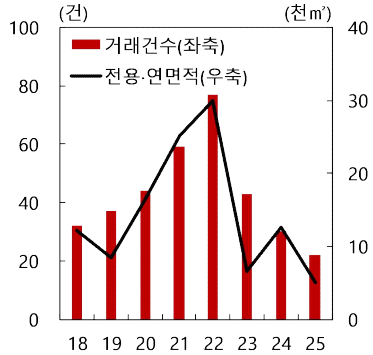
충북지역 상업용 부동산의 자본환원율 스프레드[1] 추이



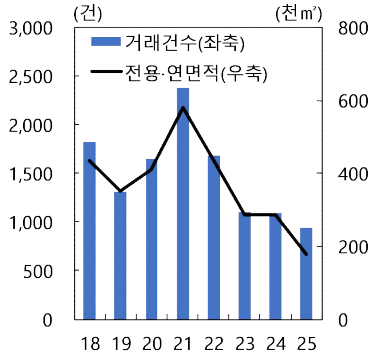
주 : 1) 연중(25년은 1/4~3/4분기)은 분기 평균
자료 : 한국부동산원

충북지역 상업용 부동산 거래 추이

<오피스[1]>



<상가[2]>



주 : 1) 상업 업무용 일반·복합건축물 중 주용도가 업무인 경우
2) 제1·2종 근린생활, 판매용인 경우 3) 25년은 1~9월 중
자료 : 국토교통부

20) 자본환원율은 가격 대비 순영업이익을 나타내며, 자본환원율 스프레드는 '소득수익률 - 무위험수익률(국고채 5년물)'로 산출하였다. 자본환원율 스프레드의 축소는 건축물에서 발생한 순영업이익률과 무위험수익률 간에 차이가 줄어든 것으로 부동산의 경우 투자 매력도가 하락한 것으로 해석된다.

Ⅴ. 종합평가 및 시사점

1. 종합평가

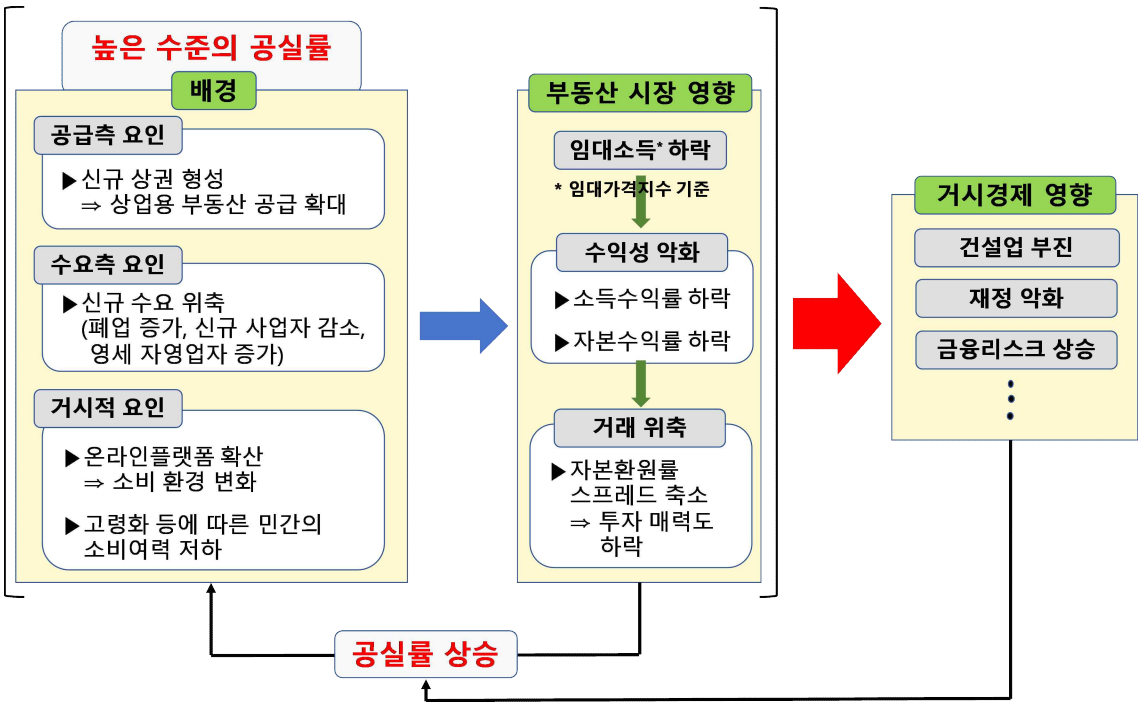
22. **충북지역 상업용 부동산의 높은 공실률은 공급 및 수요, 소비환경 변화 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과로 판단된다.** 새로운 상권 형성으로 상업용 부동산 공급이 늘어났으나 폐업 증가 및 신규사업자 축소 등으로 신규수요가 위축되었다. 또한 온라인플랫폼 확산에 따른 소비환경 변화, 민간의 소비 여력 축소 등 거시적 요인도 공실률 상승의 원인으로 작용하였다.

22.1. 높은 공실률은 투자수익률을 낮춰 부동산 거래를 위축시키고 다시 공실률을 높이는 악순환 구조를 형성하며, 더 나아가 건설업 부진, 자산가치 하락에 따른 세수 감소, 금융기관의 대출 부실 위험 상승 등 지역 경제 전반에 부정적인 영향을 미치게 된다.

23. **따라서 충북지역 상업용 부동산의 높은 공실률 문제를 해결하기 위한 구조적이고 체계적인 접근이 필요하다.**

높은 수준의 공실률은 지역 경제 전반에 부정적 영향을 초래

충북지역 상업용 부동산의 높은 공실률 배경 및 이에 따른 영향



2. 시사점

1 신규 공급 억제

24. **공실률이 일정 수준 이하로 하락할 때까지 상업용 부동산의 신규 공급을 억제할 필요가 있다.** 수요에 비해 과도한 상업용 부동산 공급이 공실률 상승의 주요 원인으로 판단되기 때문이다.

24.1. 지역 내 여타 상권과의 예상되는 경쟁 관계, 주변 지역 공실률, 유동인구 지표 등을 종합적으로 고려하여 상업용 부동산 공급 규모를 조절할 필요가 있다.

2 상권별 차별화 유도

25. **상권별 고유 특성을 개발하여 차별화를 유도한다.** 기존 상권에서 신규 상권으로 수요층이 이동하는 현상은 상권별로 점포 구성이 유사하기 때문으로 판단된다. 상권마다 특색있는 점포 구성을 유도하여 상권별로 차별화된 경쟁력을 확보할 필요가 있다.

25.1. 게임 거리(볼링, 보드게임 등), 만화 거리, 액세서리 거리, 디저트 거리, 포차 거리 등을 상권별로 겹치지 않게 조성하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

26. **특히 기존 상권의 경우 구상권만의 특색을 발굴하여 차별화된 상권으로 재편하려는 노력이 중요하다.** 일례로 성안길의 경우 청년 창업공간, 고객주차장 등을 신속히 조성하여 유동 인구를 늘리고 야외갤러리, 미디어아트, 국가유산 야행 등 다양한 문화시설을 신설할 필요가 있다*.

* 성안길은 올해 선정된 「우리고장 국가유산 활용사업(국가유산청, 9월)」, 「도시재생사업 중 지역특화 재생사업(국토교통부, 12월)」과 이를 연계하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

3 유휴 상업시설의 활용도 제고

27. **유휴 상업시설의 새로운 활용방안을 모색한다.** 향후 공실이 장기간 지속될 것으로 판단되는 상업용 부동산에 대해서는 지역 내 수요가 상대적으로 높은 시설로의 전환을 고려한다.

27.1. **문화·커뮤니티 시설과 같은 공용시설로의 전환*을 유도할 수 있다.** 이러한 시설은 직접적인 상업 수익이 제한적일 수 있으나 상권 내 유동 인구와 체류 수요를 유지하는 데 기여할 수 있다.

* 용도 변경은 소방시설법, 주차장법 등으로 인하여 제약사항이 많으므로 층별 차등 용도, 부속용도 변경 등을 통한 복합화를 진행하는 방안을 고려할 수 있다.

27.1.1. 구체적으로는 작은 도서관 등 생활밀착형 문화시설, 건강·여가·디지털 교육 등을 담당하는 시니어 커뮤니티, 지역의 역사·산업·생활문화 등을 기록·전시하는 지역문화 아카이브(archive) 등을 고려할 수 있다.

4 관광 생활인구 유치를 통한 외부 수요 확대

28. **관광 생활인구* 유치를 통해 지역 상권에 대한 외부 수요를 확대한다.** 지역별 맞춤형 관광 고도화 방안 마련[21]등을 통해 체류형 관광을 유도함으로써 지역 상권에 대한 지속적인 수요를 창출하려는 노력이 중요하다.

* 생활인구는 정주인구 외 통근, 관광, 업무 등의 이유로 지역에 머무르는 인구를 포함한다.

28.1. 관광 목적의 생활인구는 반복성과 체류성을 바탕으로 지역경제에 실질적으로 기여할 수 있는 외부 수요 기반으로 주목받고 있다(신학승 등(2025)).

5 임대인과 임차인 간 상생 구조 유도

29. **단기적인 임대료 인하 유도보다는 임대인과 임차인 간의 상생 구조를 형성할 수 있는 중장기적 지원 방안을 마련해야 한다.** 매출 연동형 임대료, 렌트프리(Rent-free, 무상 임대 기간), 인테리어 지원금 등 임대차 조건의 유연한 설정을 권고하고 세제혜택 제공 등을 통해 임대인의 참여 유인을 강화한다*.

* 임대료 인하는 공실 해소를 위한 단기 유인을 제공할 수 있으나 임차인의 경영 안정성을 근본적으로 개선하지는 못하기 때문이다. 또한 과도한 임대료 인하 압박은 임대인의 수익성 악화를 통해 건물 유지·관리에 대한 투자 축소 등 부정적인 효과로 이어질 수도 있다.

21) 한국은행 충북본부(2025)는 「관광 생활인구와 지역경제 활성화」 연구를 통해 시·군별 관광 고도화 방안을 제시한 바 있다. 구체적인 내용은 보고서(홈페이지 게시)를 참고하길 바란다.

참고문헌

김민규·이수기(2025), "우리나라 상가 공실 영향요인 분석: 상가 개별적 특성과 지역적 차이를 중심으로", 국토계획 제60권 제5호 pp.189-210

김정옥·이주영(2018), "오피스 부동산 공급량과 공실률 간 관계 분석 – 수도권 지역을 대상으로", 부동산분석 제4권 제1호 pp.95-118

김현웅·조든찬·윤진석(2025), "대구지역 상업용·주거용 부동산 현황 및 시사점", 한국은행 대구경북본부

류강민·송기옥(2024), "서울시 오피스 가격 거품 추정 연구", 부동산분석 제10권 제1호 pp.43-61

박동현·주욱·유성현·이은경·천동민(2025), "인구구조 변화가 소비 둔화에 미치는 영향", 한국은행 경제전망보고서 pp.45-60

신학승·박주란·이정희·장선우·김상미(2025), "관광 생활인구와 지역경제 활성화 : 충청북도 사례를 중심으로 한 공간분석 연구", 한국은행 충북본부

오경현·주문석(2022), "최근 상업용 부동산 시장 동향 및 평가", 한국은행

오윤석·김경봉·이재수(2023), "상업용 부동산의 지역별 가격결정 요인 비교 분석 – 서울시 강남·강북지역 사례", 주택도시연구 제13권 제3호 pp.77-99

이상준(2025), "2025년 상업용부동산 시장 전망", 건설정책저널 제56호 pp.48-58

이태리 외(2016), "부동산시장 정책기반 강화 연구(I): 상업용 부동산시장 정보체계 구축 및 활용방안 연구", 국토연구원 기본 16-28

정희완·정민수·강보민·이영호·안지민(2025), "온라인플랫폼 성장이 지역 자영업에 미치는 영향 및 대응방안", BOK 이슈노트 제2025-19

지은정(2025), "고령자의 자영업 이동과 저임금 노동", 한국고용정보원 계간 고용이슈 2024년 겨울호 pp.104-125

최동명(2022), "미시자료를 이용한 충북 지영업자 급감 현황 및 요인 분석", 한국은행 충북본부

황지영(2022), "대구지역 상업용부동산 시장 현황 및 리스크요인 점검", 한국은행 대구경북본부

관계부처 합동(2024), "소상공인·자영업자 종합대책 - 새출발 희망 프로젝트"

KB금융지주 경영연구소(2025), "상업용부동산 시장 진단 및 전망"

중소벤처기업부·통계청, "2020~2023년 기준 소상공인 실태조사"

법제처·찾기쉬운 생활법령정보(2025), "중소·벤처기업 창업"

뉴시스(2025.12.18), "성안동·우암동, 국토부 도시재생 선정...500억 투입"

매일경제(2024.11.03.), "입구도 찾기 힘든데 들어가보니 바글바글... 힙한 가페, 편집숍 비결은"

충청타임즈(2025.12.21), "충북도, 2025 하반기 도시재생사업 5개 따내"

한국경제(2021.04.05), ""잘 될 수밖에 없네" 상업시설 면적 낮으니 집객력 '쑥', 공실은 '뚝""

핫콘뉴스(2025.09.19.), "청주 성안길 부활 시동... 관건은 '민간 협력'"