
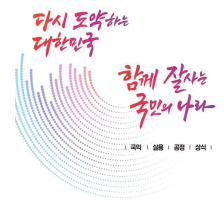
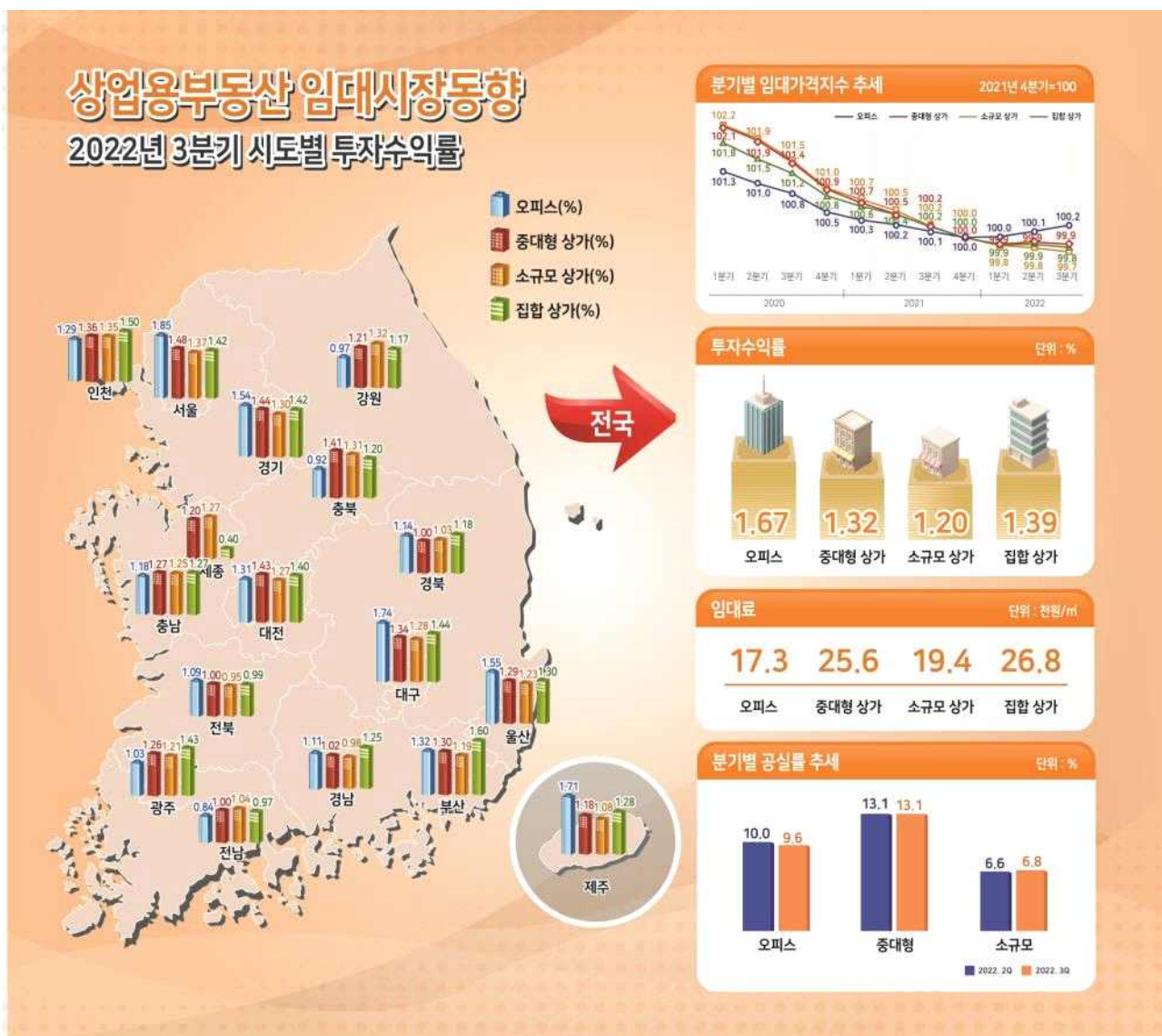


| | | | | |
|---|-------------------|--|---|---|
|  | | 보 도 자 료 | |  |
| | | 배 포 일 시 | 2022. 10. 26(수) 총 20매(본문 12매, 붙임 8매) | |
| 담당 부서 | 부동산통계처 상업자산통계부 | 내 용 문 의 | ·상업자산통계부장 이 신 일 ·담당 과장 이 보 은 | ☎(053)663-8531 ☎(053)663-8533 |
| 보 도 일 시 | | 2022년 10월 26일(수) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다. | | |



'22년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

- 전분기 대비 임대가격지수 오피스 상승 및 상가 하락
- 오피스 · 상가 모두 전분기 대비 투자수익률 하락



□ 한국부동산원은 전국 상업용부동산*에 대한 '22년 3분기(9.30. 기준) 임대가격지수, 임대료, 투자수익률, 공실률 등 임대시장 동향을 조사·발표했다.

* 오피스(일반 6층 이상), 중대형 상가(일반 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과), 소규모 상가(일반 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하), 집합 상가의 4개 건물유형으로 구분·조사

< 상업용부동산 임대동향조사 건물유형 >

| 분류 항목 | 오피스 | 중대형 상가 | 소규모 상가 | 집합 상가 |
|----------|-------------------------------|---|-------------------------|---------------|
| 기준 | ① 일반건축물대장상 건물 ② (주용도) 업무시설 | ① 일반건축물대장상 건물 ② (주용도) 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설 | | ① 집합건축물대장상 건물 |
| 소유형태 | 건물전체 1인 또는 공동 소유 | | | 건물 내 호별 개별소유 |
| 표본수 | 824개 동 | 5,761개 동 | 5,526개 동 | 29,500개 호 |
| 분류기준 | 6층 이상 | 3층 이상이거나, 연면적 330㎡ 초과 | 2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하 | 구분 없음 |

□ 2022년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과를 전반적으로 살펴보면, 전분기 대비 임대가격지수는 오피스에서 상승하였으나 중대형·소규모·집합상가에서 하락하고, 오피스·상가 모두 투자수익률은 하락했다.

□ (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.12% 상승, 상가는 중대형 0.04%, 소규모 0.08%, 집합 0.06% 하락했으며,

○ 전국 평균 임대료는 오피스(3층 이상 평균)가 17.3천원/㎡, 상가(1층 기준)는 집합 26.8천원/㎡, 중대형 25.6천원/㎡, 소규모 19.4천원/㎡ 순으로 나타났다.

□ (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.67%, 중대형 상가는 1.32%, 소규모 상가는 1.20%, 집합 상가는 1.39%로 나타났다.

○ 임대이익을 나타내는 소득수익률은 오피스 0.73%, 중대형 상가 0.62%, 소규모 상가 0.60%, 집합 상가 0.87%로 나타났으며,

○ 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.94%, 중대형 상가 0.70%, 소규모 상가 0.59%, 집합 상가 0.51%로 나타났다.

□ (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 9.6%, 중대형 상가는 13.1%, 소규모 상가는 6.8%로 나타났다.

□ (지역 동향) 서울지역*은 오피스·대학가·주거지 등 견고한 배후지를 둔 소비중심 상권의 유동인구 증가와 코로나19 방역조치 완화에 따른 해외입국자 증가** 등으로 주요상권을 중심으로 상권 회복세를 보이며 모든 상가 유형에서 임대가격지수가 상승했다.

* (서울 임대가격지수, 전기대비) 중대형 0.12%↑, 소규모 0.14%↑, 집합 0.02%↑

** (입국관광객 통계, 만명) 5.8('21.1월) → 8.2('22.1월) → 26.4('22.7월) → 31.1('22.8월)

○ 전남지역*은 인구 고령화 및 인구 유출이 지속되고, 물가상승 등에 따른 소비심리 위축 및 매출액 감소로 모든 상가 유형에서 임대가격지수가 하락했다.

* (전남 임대가격지수, 전기대비) 중대형 0.22%↓, 소규모 0.25%↓, 집합 0.89%↓

⇒ 자세한 내용은 4페이지 이후 참조

1. 임대가격지수 및 임대료

◆ 임대료 수준은 표본개편('22년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본개편 이전 대비 비교시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

* 임대료는 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점의 거래 가능한 임대료 수준을 기준으로 산정하며, 임대가격지수는 임대료 추세를 관찰하기 위하여 이용

□ 임대료는 집합 상가의 임대료(26.8천원/㎡)가 가장 높았으며, 중대형 상가(25.6천원/㎡), 소규모 상가(19.4천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편 오피스는 17.3천원/㎡ 수준으로 나타났다.

* 상가는 가장 효율적으로 이용되고 있는 1층을 기준으로 산정하는 반면, 오피스의 1~2층은 주로 로비나 매장용으로 이용되고 있어 업무용 공간의 임대료 수준을 파악하기 위해 3층~최고층을 기준으로 산정 (직접 비교 유의)

□ 임대료의 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스를 제외한 모든 상가 유형에서 하락하였으며, 오피스는 0.12% 상승, 상가의 경우 중대형 0.04%, 소규모 0.08%, 집합 0.06% 하락했다.

○ 오피스는 이커머스·온라인서비스업 등 IT기반 업종 성장에 따른 오피스 수요증가와 주요업무지구의 제한된 공급대비 꾸준한 임차 수요로 공실 감소하며 임대가격지수 상승

○ 상가는 코로나19 회복에도 불구하고 고금리·고물가·고환율 '3중고'에 따른 경기침체 우려 및 소비심리 위축으로 전체 상가유형에서 임대가격지수 하락

(임대가격지수, 2021년 4분기 = 100, 단위 : p, 전기비, 전년동기비 %)

| 구 분 | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| | 3분기 | 4분기 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 4분기 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 전기비 | 전년동기비 |
| 오피스 | 100.85 | 100.49 | 100.34 | 100.25 | 100.12 | 100.00 | 100.01 | 100.11 | 100.23 | 0.12 | 0.11 |
| 중대형상가 | 101.45 | 100.93 | 100.67 | 100.45 | 100.21 | 100.00 | 99.87 | 99.91 | 99.87 | -0.04 | -0.34 |
| 소규모상가 | 101.49 | 100.95 | 100.73 | 100.52 | 100.22 | 100.00 | 99.85 | 99.80 | 99.73 | -0.08 | -0.50 |
| 집합상가 | 101.24 | 100.80 | 100.60 | 100.45 | 100.21 | 100.00 | 99.86 | 99.87 | 99.81 | -0.06 | -0.40 |

□ 임대가격지수 및 임대료를 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 서울, 경기 및 인천 지역의 임대료가 높은 수준을 보이는 가운데, 임대가격지수는 서울·인천·경기·충남·제주에서 상승, 전북에서 보합세를 나타냈으며, 그 외 시도는 하락했다.

- 인천은 부평 상권에서 대로변을 따라 형성된 대형오피스를 중심으로 안정적인 임차수요를 보이며 전분기 대비 **0.22% 상승**

* (임대가격지수_오피스) 인천 0.22%↑, 부평 0.42%↑, 주안 0.34%↑, 구월 0.12%↑

- 광주는 상무지구 오피스의 높은 관리비로 인한 신규임차 어려움, 금남로/충장로 상권의 노후오피스 수요 감소로 전분기 대비 **0.29% 하락**

* (임대가격지수_오피스) 광주 0.29%↓, 금남로/충장로 0.38%↓, 상무지구 0.36%↓



- (중대형 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울·대구·충남·제주에서 상승, 울산에서 보합세를 보였으며, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 강원, 전북, 전남 순으로 하락했다.

- 제주는 코로나19 이후 내국인 관광객 유입 지속에 따른 상권 활성화 기대감으로 전분기 대비 **0.34% 상승**

* (임대가격지수_중대형) 제주 0.34%↑, 광양사거리 0.36%↑, 중앙사거리 0.28%↑

* (임대가격지수_소규모) 제주 0.12%↑, 광양사거리 0.02%↑, 중앙사거리 0.05%↑

- 강원은 삼척중앙시장·태백중앙시장 상권에서 인구유출 지속 및 공실 장기화로 더딘 상권 회복세를 보이며 전분기 대비 **0.38% 하락**

* (임대가격지수_중대형) 강원 0.38%↓, 삼척중앙시장 0.24%↓, 태백중앙시장 0.18%↓

* (임대가격지수_소규모) 강원 0.00%, 삼척중앙시장 0.11%↓, 태백중앙시장 0.17%↓



- (소규모 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울·대구·인천·울산·충남·제주에서 상승, 강원에서 보합세를 나타냈으며, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 광주, 전남, 세종·충북 순으로 하락했다.

- 서울은 용산역 상권에서 용산공원 일부 개방에 따른 관심 증가 및 신사역 상권에서 신분당선 개통에 따른 유동인구 증가로 전분기 대비 **0.14% 상승**

* (임대가격지수_소규모) 서울 0.14% ↑, 용산역 0.77% ↑, 신사역 0.10% ↑

* (임대가격지수_중대형) 서울 0.12% ↑, 용산역 0.58% ↑, 신사역 0.11% ↑

- 전남은 목포구도심·순천원도심 상권에서 신시가지로 상권이 이동함에 따라 장기 공실 및 매출 하락하여 전분기 대비 **0.25% 하락**

* (임대가격지수_소규모) 전남 0.25% ↓, 목포구도심 0.51% ↓, 순천원도심 0.31% ↓

* (임대가격지수_중대형) 전남 0.22% ↓, 목포구도심 0.38% ↓, 순천원도심 0.18% ↓



- (집합 상가) 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울·부산·인천·대전·강원·충남·제주에서 상승, 그 외 시도는 하락한 가운데 전남, 세종, 광주 순으로 하락했다.

- 부산은 명지국제도시 상권에서 대규모 아파트 단지를 배후수요로 매출액 증가 및 공실 감소하고, 광안리 상권에서 해안가 상가의 임차수요 지속으로 전분기 대비 **0.12% 상승**

* (임대가격지수_집합) 부산 0.12% ↑, 명지국제도시 0.52% ↑, 광안리 0.23% ↑

- 전남은 광주전남혁신도시 상권에서 상가공급 과잉 및 인구 유입 정체에 따른 장기 공실로 전분기 대비 **0.89% 하락**

* (임대가격지수_집합) 전남 0.89% ↓, 광주전남혁신도시 1.73% ↓, 광양중동 0.50% ↓



(임대료, 단위: 천원/㎡)

| 구 분 | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 오피스 | 17.3 | 22.6 | 7.2 | 7.3 | 8.4 | 5.5 | 4.7 | 6.8 | - |
| 중대형 상가 | 25.6 | 51.8 | 29.1 | 21.8 | 25.3 | 20.7 | 17.8 | 17.1 | 14.6 |
| 소규모 상가 | 19.4 | 49.2 | 27.0 | 20.8 | 21.7 | 16.1 | 13.3 | 14.2 | 14.7 |
| 집합 상가 | 26.8 | 46.9 | 28.7 | 22.9 | 27.8 | 21.3 | 23.0 | 21.0 | 21.5 |
| 구 분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 오피스 | 12.4 | 6.3 | 4.0 | 7.1 | 4.3 | 4.7 | 5.9 | 5.8 | 5.0 |
| 중대형 상가 | 26.6 | 15.0 | 16.3 | 13.5 | 14.4 | 11.6 | 12.8 | 15.5 | 14.3 |
| 소규모 상가 | 22.7 | 12.6 | 12.8 | 12.5 | 10.1 | 9.7 | 12.7 | 12.7 | 14.2 |
| 집합 상가 | 30.7 | 18.6 | 15.0 | 15.8 | 19.7 | 15.4 | 15.7 | 19.4 | 12.0 |

* 오피스는 3층~최고층 평균, 상가(일반/집합)는 기준층을 기준으로 산정하였으며, 매분기 마지막 월/일 기준임

* 임대료는 현재 시점에서 거래가능한 금액을 월세형태로 전환하여 산정한 월세환산 임대료임 (관리비 미포함)

2. 투자수익률

□ 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률은 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출하며, 오피스는 1.67%, 중대형 상가는 1.32%, 소규모 상가는 1.20%, 집합 상가는 1.39%로 나타났다.

○ 3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 0.73%, 중대형 상가 0.62%, 소규모 상가 0.60%, 집합 상가 0.87%로 나타났다.

○ 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.94%, 중대형 상가 0.70%, 소규모 상가 0.59%, 집합 상가 0.51%로 나타났다.

○ 3분기 재산세 납부 및 물가상승에 따른 비용증가 등으로 소득수익률은 하락, 연이은 금리인상 등 기대수익 감소 영향으로 거래감소* 및 자산 가치 상승 둔화하여 모든 유형에서 투자수익률은 전분기 대비 하락했다.

* (거래량, 건) 8,882('21.7월) → 5,851('22.7월) → 5,675('22.8월) → 4,253('22.9월)

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

| 구 분 | | '21.3분기 | 4분기 | '22.1분기 | 2분기 | 3분기 | 전기대비 | 전년동기대비 |
|--------|-------|---------|------|---------|------|------|-------|--------|
| 오피스 | 소득수익률 | 0.74 | 0.95 | 0.96 | 0.96 | 0.73 | -0.23 | -0.02 |
| | 자본수익률 | 1.05 | 1.16 | 1.03 | 0.91 | 0.94 | 0.03 | -0.11 |
| | 투자수익률 | 1.80 | 2.11 | 1.99 | 1.87 | 1.67 | -0.20 | -0.13 |
| 중대형 상가 | 소득수익률 | 0.65 | 0.86 | 0.85 | 0.84 | 0.62 | -0.22 | -0.03 |
| | 자본수익률 | 0.92 | 0.97 | 0.83 | 0.76 | 0.70 | -0.06 | -0.23 |
| | 투자수익률 | 1.57 | 1.83 | 1.68 | 1.59 | 1.32 | -0.28 | -0.25 |
| 소규모 상가 | 소득수익률 | 0.64 | 0.79 | 0.78 | 0.77 | 0.60 | -0.17 | -0.03 |
| | 자본수익률 | 0.74 | 0.77 | 0.69 | 0.66 | 0.59 | -0.07 | -0.15 |
| | 투자수익률 | 1.38 | 1.56 | 1.47 | 1.43 | 1.20 | -0.24 | -0.18 |
| 집합 상가 | 소득수익률 | 0.89 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 0.87 | -0.15 | -0.02 |
| | 자본수익률 | 0.71 | 0.64 | 0.53 | 0.51 | 0.51 | 0.00 | -0.20 |
| | 투자수익률 | 1.61 | 1.66 | 1.55 | 1.54 | 1.39 | -0.15 | -0.22 |

* 소수점 15자리까지 통계치를 산정하나 지면상 제약으로 소수점 셋째자리에서 반올림한 결과로서 소득수익률과 자본수익률의 합이 투자수익률 수치와 다를 수 있으며, 전기대비 수치도 다를 수 있음

□ 투자수익률을 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 서울, 대구, 제주 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전남, 충북, 강원 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 대구는 동성로중심(1.91%)·동대구(1.84%) 상권에서 고속버스터미널 후적지 개발 등 광범위하게 추진 중인 재건축·재개발 및 정비사업 진행 영향 등으로 비교적 높은 투자수익률 **1.74%**를 나타냈다.

* (투자수익률_오피스) 대구 1.74%, 동성로중심 1.91%, 동대구 1.84%, 수성범어 1.46%

- 충북은 상권침체 지속 우려 및 한국은행 빅스텝 등 이자비용 부담에 따른 투자수요 감소로 비교적 낮은 투자수익률 **0.92%**를 나타냈다.

(단위 : %)

| 구 분 | | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|-----|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 오피스 | 소득수익률 | 0.73 | 0.77 | 0.60 | 0.65 | 0.71 | 0.56 | 0.57 | 0.73 | - |
| | 자본수익률 | 0.94 | 1.09 | 0.72 | 1.09 | 0.58 | 0.46 | 0.75 | 0.82 | - |
| | 투자수익률 | 1.67 | 1.85 | 1.32 | 1.74 | 1.29 | 1.03 | 1.31 | 1.55 | - |
| 구 분 | | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 오피스 | 소득수익률 | 0.91 | 0.65 | 0.37 | 0.53 | 0.68 | 0.64 | 0.61 | 0.61 | 0.67 |
| | 자본수익률 | 0.63 | 0.33 | 0.55 | 0.64 | 0.41 | 0.21 | 0.53 | 0.50 | 1.04 |
| | 투자수익률 | 1.54 | 0.97 | 0.92 | 1.18 | 1.09 | 0.84 | 1.14 | 1.11 | 1.71 |

○ (중대형 상가) 서울, 경기, 대전 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전북·전남·경북, 경남, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 서울은 독섬(2.58%)·동교/연남(2.25%)·이태원(2.07%) 등 이색 상점 및 팝업스토어 입점을 통한 특색 있는 상권변화가 진행 중인 상권을 중심으로 젊은 층 유동인구 유입되며 투자수익률 **1.48%**를 나타냈다.

* (투자수익률_중대형) 서울 1.48%, 독섬 2.58%, 동교/연남 2.25%, 이태원 2.07%

* (투자수익률_소규모) 서울 1.37%, 독섬 2.53%, 동교/연남 2.21%, 이태원 2.18%

- 전북은 김제시장(0.60%)·정읍중심(0.72%) 상권에서 지역경기 침체 장기화 및 더딘 상권회복으로 투자수요 감소하여 투자수익률 **1.00%**를 나타냈다.

* (투자수익률_중대형) 전북 1.00%, 김제시장 0.60%, 정읍중심 0.72%

* (투자수익률_소규모) 전북 0.95%, 김제시장 0.81%, 정읍중심 1.00%

(단위 : %)

| 구 분 | | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 중대형 상가 | 소득수익률 | 0.62 | 0.44 | 0.55 | 0.57 | 0.67 | 0.69 | 0.73 | 0.55 | 0.65 |
| | 자본수익률 | 0.70 | 1.05 | 0.75 | 0.77 | 0.69 | 0.57 | 0.71 | 0.74 | 0.56 |
| | 투자수익률 | 1.32 | 1.48 | 1.30 | 1.34 | 1.36 | 1.26 | 1.43 | 1.29 | 1.20 |
| 구 분 | | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 중대형 상가 | 소득수익률 | 0.73 | 0.75 | 0.92 | 0.81 | 0.74 | 0.73 | 0.67 | 0.64 | 0.62 |
| | 자본수익률 | 0.71 | 0.46 | 0.49 | 0.46 | 0.26 | 0.27 | 0.33 | 0.38 | 0.56 |
| | 투자수익률 | 1.44 | 1.21 | 1.41 | 1.27 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.18 |

○ (소규모 상가) 서울, 인천, 강원 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전북, 경남, 경북은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 인천은 부평(1.39%), 석남/가정중앙시장(1.34%) 상권에서 많은 유동 인구 및 지하철 7호선 연장 등 교통호재에 따른 자산가치 상승으로 투자수익률 1.35%를 나타냈다.

* (투자수익률_소규모) 인천 1.35%, 부평 1.39%, 석남/가정중앙시장 1.34%

* (투자수익률_중대형) 인천 1.36%, 부평 1.39%, 석남/가정중앙시장 1.31%

- 경남은 거제옥포(0.46%), 거제고현(0.81%) 상권에서 조선업 수주 실적 개선되었으나, 장기간 이어온 불황에 따른 인력난 및 상권회복 부진으로 투자수익률 0.98%를 나타냈다.

* (투자수익률_소규모) 경남 0.98%, 거제옥포 0.46%, 거제고현 0.81%

* (투자수익률_중대형) 경남 1.02%, 거제옥포 0.51%, 거제고현 1.03%

(단위 : %)

| 구 분 | | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 소규모 상가 | 소득수익률 | 0.60 | 0.30 | 0.50 | 0.53 | 0.64 | 0.61 | 0.55 | 0.50 | 0.63 |
| | 자본수익률 | 0.59 | 1.07 | 0.68 | 0.75 | 0.71 | 0.59 | 0.72 | 0.73 | 0.64 |
| | 투자수익률 | 1.20 | 1.37 | 1.19 | 1.28 | 1.35 | 1.21 | 1.27 | 1.23 | 1.27 |
| 구 분 | | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 소규모 상가 | 소득수익률 | 0.59 | 0.82 | 0.82 | 0.81 | 0.71 | 0.70 | 0.70 | 0.59 | 0.58 |
| | 자본수익률 | 0.71 | 0.51 | 0.49 | 0.44 | 0.24 | 0.34 | 0.33 | 0.39 | 0.50 |
| | 투자수익률 | 1.30 | 1.32 | 1.31 | 1.25 | 0.95 | 1.04 | 1.03 | 0.98 | 1.08 |

○ (집합 상가) 부산, 인천, 대구 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 세종, 전남, 전북 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 부산은 부전시장(2.60%) 상권에서 대단지 아파트 입주에 따라 배후 수요가 증가하고, 해운대(1.74%) 상권에서 상업용지 부족 및 내국인 방문객의 꾸준한 유입에 따른 관심증가로 투자수익률 1.60%를 나타냈다.

* (투자수익률_집합) 부산 1.60%, 부전시장 2.60%, 해운대 1.74%

- 세종은 나성한솔동(0.35%) · 세종정부청사(0.39%) 상권에서 상가 공급 과잉 및 매출 부진 등에 따른 임대료 하방압력 등으로 투자수익률 0.40%를 나타냈다.

* (투자수익률_집합) 세종 0.40%, 나성한솔동 0.35%, 세종정부청사 0.39%

(단위 : %)

| 구 분 | | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 집합 상가 | 소득수익률 | 0.87 | 0.83 | 0.79 | 0.84 | 1.06 | 0.95 | 0.87 | 0.92 | 0.60 |
| | 자본수익률 | 0.51 | 0.59 | 0.81 | 0.60 | 0.44 | 0.48 | 0.53 | 0.38 | -0.20 |
| | 투자수익률 | 1.39 | 1.42 | 1.60 | 1.44 | 1.50 | 1.43 | 1.40 | 1.30 | 0.40 |
| 구 분 | | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 집합 상가 | 소득수익률 | 0.95 | 0.85 | 0.93 | 0.97 | 0.88 | 0.83 | 0.88 | 0.87 | 0.80 |
| | 자본수익률 | 0.47 | 0.32 | 0.27 | 0.30 | 0.11 | 0.13 | 0.30 | 0.39 | 0.48 |
| | 투자수익률 | 1.42 | 1.17 | 1.20 | 1.27 | 0.99 | 0.97 | 1.18 | 1.25 | 1.28 |

3. 공실률

◆ 공실률은 조사모집단(50%이상 임대가능 건물) 기준 조사 표본의 공실 현황이며, 표본개편('22년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도자료 활용시 참고하시기 바랍니다.(p.19 Q&A 5번 참조)

□ 오피스는 9.6%, 중대형은 13.1%, 소규모는 6.8%로 나타났다.

- 오피스는 교통여건이 우수한 거점오피스를 중심으로 안정적인 임차 수요를 보이는 가운데 오피스 공급부족으로 전분기 대비 공실률 소폭 하락한 9.6%로 나타남
- 상가는 사회적 거리두기 해제에 따라 주요 상권을 중심으로 상권 회복세를 보이고 있으나, 고물가 · 고금리 · 고환율에 따른 소비심리 위축으로 중대형 상가 13.1%, 소규모 상가 6.8%로 나타남

(단위 : %)

| 구 분 | 오피스 | 중대형 상가 | 소규모 상가 |
|---------|-----|--------|--------|
| '22.3분기 | 9.6 | 13.1 | 6.8 |



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 충북, 전남, 경북 등이 전국 평균(9.6%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 경기, 서울, 제주는 10%미만의 공실률을 나타냈다.

- 서울은 우수한 인프라를 갖춘 테헤란로 오피스의 임차경쟁 심화, 여의도 상권에서 코로나19 이후 재택·유연근무제 등 기업체 근무환경 변화에 따른 공유오피스 수요 증가로 6.4%의 공실률을 나타냄

* (공실률_오피스) 서울 6.4%, 테헤란로 3.2%, 여의도 4.4%

- 경기는 분당역세권 상권에서 스타트업·IT기업의 성장을 기반으로 한 높은 오피스 임차수요로 4.8%의 공실률을 나타냄

* (공실률_오피스) 경기 4.8%, 분당역세권 2.1%, 일산라페스타 3.4%

○ (중대형 상가) 세종, 울산, 경북 등이 전국 평균(13.1%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 경북은 포항도심·영일대해수욕장 상권에서 구도심 상권 노후화에 따른 유동인구 감소로 이면도로 점포를 중심으로 공실 증가하여 공실률 19.1%를 나타냄

* (공실률_중대형) 경북 19.1%, 포항도심 25.7%, 영일대해수욕장 24.6%

* (공실률_소규모) 경북 6.7%, 포항도심 6.3%, 영일대해수욕장 2.7%

- 제주는 미루었던 결혼식 진행 등 꾸준한 내국인 관광객 유입에 따른 상권 활성화 기대감으로 8.9%의 비교적 낮은 공실률을 나타냄

* (공실률_중대형) 제주 8.9%, 노형오거리 0.6%, 광양사거리 11.0%

* (공실률_소규모) 제주 4.4%, 노형오거리 0.0%, 광양사거리 0.0%

○ (소규모 상가) 세종, 전북, 충북 등이 전국 평균(6.8%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 울산, 제주, 부산 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 충북은 충북대학교·청주성안길 상권에서 대학가 방학기간에 따른 유동인구 감소 및 비대면 업종 증가로 8.0%의 공실률을 나타냄

* (공실률_소규모) 충북 8.0%, 충북대학교 19.2%, 청주성안길 13.3%

* (공실률_중대형) 충북 17.6%, 충북대학교 20.6%, 청주성안길 28.1%

- 울산은 삼산동·신정동 상권에서 엔데믹 기대감에 따른 상권회복 움직임과 오피스 등 업무시설 및 대규모 주거단지를 배후수요로 안정적인 공실을 유지하며 3.6%의 공실률을 나타냄

* (공실률_소규모) 울산 3.6%, 삼산동 0.0%, 신정동 2.6%

* (공실률_중대형) 울산 21.5%, 삼산동 14.8%, 신정동 20.8%

(공실률, 단위: %)

| 구 분 | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 오피스 | 9.6 | 6.4 | 15.9 | 15.9 | 17.6 | 15.3 | 15.5 | 16.6 | - |
| 중대형 상가 | 13.1 | 9.1 | 15.4 | 14.0 | 13.3 | 14.5 | 14.3 | 21.5 | 21.7 |
| 소규모 상가 | 6.8 | 6.3 | 5.6 | 7.8 | 5.9 | 6.3 | 7.6 | 3.6 | 10.9 |
| 구 분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 오피스 | 4.8 | 22.8 | 31.3 | 23.2 | 15.1 | 23.8 | 23.4 | 18.5 | 6.7 |
| 중대형 상가 | 10.7 | 13.9 | 17.6 | 15.1 | 17.4 | 12.2 | 19.1 | 14.8 | 8.9 |
| 소규모 상가 | 5.7 | 7.8 | 8.0 | 6.5 | 10.1 | 7.7 | 6.7 | 6.8 | 4.4 |

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임 / 전기대비 변동률은 13페이지 참조

- 2022년 3분기 상업용부동산 임대동향조사는 국토교통부가 한국부동산원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문조사자가 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.
- 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/t-one), 국토교통부통계누리(stat.molit.go.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국부동산원 부동산정보 앱(app)을 통해 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 한국부동산원 부동산통계처 상업자산통계부 이신일 부장(☎053-663-8531)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1 2022년 3분기 상업용부동산 통계지표

1. 2022년 3분기 공실률 및 임대료

(단위: 공실률 %, 전기대비 %p, 임대료 천원/m², 전기대비 %)

| 구 분 | | 오피스 | | 중대형 상가 | | 소규모 상가 | | 집합 상가 |
|-----|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | 공실률 | 임대료 | 공실률 | 임대료 | 공실률 | 임대료 | 임대료 |
| 전 체 | | 9.6 (-0.4) | 17.3 (0.12) | 13.1 (0.0) | 25.6 (-0.04) | 6.8 (0.2) | 19.4 (-0.08) | 26.8 (-0.06) |
| 서울 | 소계 | 6.4 (-0.1) | 22.6 (0.20) | 9.1 (-0.4) | 51.8 (0.12) | 6.3 (0.2) | 49.2 (0.14) | 46.9 (0.02) |
| | 도심 | 10.5 (-0.4) | 28.4 (0.36) | 18.1 (1.2) | 82.2 (0.17) | 6.7 (-1.0) | 66.1 (0.29) | 79.6 (0.06) |
| | 강남 | 4.0 (-0.1) | 23.5 (0.24) | 8.6 (-1.2) | 57.1 (0.13) | 3.7 (0.3) | 59.4 (0.13) | 52.8 (-0.02) |
| | 여의도마포 (영등포신촌) | 4.9 (-0.7) | 18.6 (0.03) | 9.1 (-1.5) | 47.2 (0.06) | 8.1 (-0.3) | 45.7 (-0.12) | 35.8 (-0.04) |
| | 기타 | 4.7 (-0.7) | 13.2 (0.13) | 7.7 (0.0) | 46.2 (0.08) | 6.3 (0.7) | 40.6 (0.17) | 43.4 (0.08) |
| 부산 | | 15.9 (-0.6) | 7.2 (-0.09) | 15.4 (0.2) | 29.1 (-0.02) | 5.6 (0.3) | 27.0 (-0.01) | 28.7 (0.12) |
| 대구 | | 15.9 (-3.2) | 7.3 (-0.13) | 14.0 (-0.3) | 21.8 (0.10) | 7.8 (-1.4) | 20.8 (0.23) | 22.9 (-0.07) |
| 인천 | | 17.6 (-2.8) | 8.4 (0.22) | 13.3 (-0.6) | 25.3 (-0.02) | 5.9 (0.7) | 21.7 (0.15) | 27.8 (0.07) |
| 광주 | | 15.3 (-0.8) | 5.5 (-0.29) | 14.5 (-0.8) | 20.7 (-0.07) | 6.3 (1.0) | 16.1 (-0.47) | 21.3 (-0.14) |
| 대전 | | 15.5 (0.6) | 4.7 (-0.01) | 14.3 (-0.4) | 17.8 (-0.04) | 7.6 (-0.5) | 13.3 (-0.11) | 23.0 (0.03) |
| 울산 | | 16.6 (-1.0) | 6.8 (-0.04) | 21.5 (0.0) | 17.1 (0.00) | 3.6 (0.4) | 14.2 (0.01) | 21.0 (-0.01) |
| 세종 | | - - | - - | 21.7 (1.4) | 14.6 (-0.12) | 10.9 (-2.2) | 14.7 (-0.20) | 21.5 (-0.18) |
| 경기 | | 4.8 (-2.2) | 12.4 (0.04) | 10.7 (-0.1) | 26.6 (-0.12) | 5.7 (-0.3) | 22.7 (-0.13) | 30.7 (-0.12) |
| 강원 | | 22.8 (-0.5) | 6.3 (-0.05) | 13.9 (0.7) | 15.0 (-0.38) | 7.8 (0.4) | 12.6 (0.00) | 18.6 (0.03) |
| 충북 | | 31.3 (1.0) | 4.0 (-0.02) | 17.6 (0.7) | 16.3 (-0.14) | 8.0 (0.4) | 12.8 (-0.20) | 15.0 (-0.12) |
| 충남 | | 23.2 (0.0) | 7.1 (0.44) | 15.1 (1.2) | 13.5 (0.16) | 6.5 (0.1) | 12.5 (0.10) | 15.8 (0.03) |
| 전북 | | 15.1 (-0.5) | 4.3 (0.00) | 17.4 (0.9) | 14.4 (-0.26) | 10.1 (0.1) | 10.1 (-0.18) | 19.7 (-0.13) |
| 전남 | | 23.8 (0.9) | 4.7 (-0.24) | 12.2 (0.8) | 11.6 (-0.22) | 7.7 (1.2) | 9.7 (-0.25) | 15.4 (-0.89) |
| 경북 | | 23.4 (2.9) | 5.9 (-0.19) | 19.1 (0.4) | 12.8 (-0.19) | 6.7 (-0.3) | 12.7 (-0.02) | 15.7 (-0.05) |
| 경남 | | 18.5 (1.4) | 5.8 (-0.23) | 14.8 (-0.3) | 15.5 (-0.09) | 6.8 (0.1) | 12.7 (-0.12) | 19.4 (-0.02) |
| 제주 | | 6.7 (0.0) | 5.0 (0.09) | 8.9 (0.6) | 14.3 (0.34) | 4.4 (1.8) | 14.2 (0.12) | 12.0 (0.22) |

- 1) 임대료의 전기대비 변동률은 임대가격지수의 전기대비 변동률을 표기함
- 2) 공실률은 표본개편('22년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요

2. 임대가격지수 [2022년 2분기 ~ 2022년 3분기]

(기준시점 : 2021.4분기 = 100, 단위: p, 전기대비 %)

| 구 분 | | 오피스 | | | 중대형 상가 | | | 소규모 상가 | | | 집합 상가 | | |
|-----|------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|
| | | 22.2Q | 22.3Q | 전기비 | 22.2Q | 22.3Q | 전기비 | 22.2Q | 22.3Q | 전기비 | 22.2Q | 22.3Q | 전기비 |
| 전 체 | | 100.11 | 100.23 | 0.12 | 99.91 | 99.87 | -0.04 | 99.80 | 99.73 | -0.08 | 99.87 | 99.81 | -0.06 |
| 서울 | 소 계 | 100.16 | 100.36 | 0.20 | 100.12 | 100.23 | 0.12 | 100.17 | 100.31 | 0.14 | 99.90 | 99.92 | 0.02 |
| | 도심 | 100.13 | 100.49 | 0.36 | 99.83 | 100.01 | 0.17 | 100.11 | 100.40 | 0.29 | 99.46 | 99.52 | 0.06 |
| | 강남 | 100.19 | 100.43 | 0.24 | 100.14 | 100.27 | 0.13 | 100.35 | 100.48 | 0.13 | 100.07 | 100.05 | -0.02 |
| | 여의도마포 (영등포신촌) | 100.19 | 100.21 | 0.03 | 99.94 | 100.00 | 0.06 | 100.16 | 100.03 | -0.12 | 99.98 | 99.94 | -0.04 |
| | 기타 | 100.21 | 100.34 | 0.13 | 100.23 | 100.31 | 0.08 | 100.19 | 100.36 | 0.17 | 100.04 | 100.12 | 0.08 |
| 부 산 | | 99.93 | 99.83 | -0.09 | 100.06 | 100.04 | -0.02 | 99.91 | 99.90 | -0.01 | 99.78 | 99.89 | 0.12 |
| 대 구 | | 100.08 | 99.95 | -0.13 | 99.76 | 99.86 | 0.10 | 99.97 | 100.20 | 0.23 | 99.92 | 99.86 | -0.07 |
| 인 천 | | 100.05 | 100.27 | 0.22 | 99.92 | 99.90 | -0.02 | 99.93 | 100.08 | 0.15 | 99.84 | 99.91 | 0.07 |
| 광 주 | | 99.61 | 99.32 | -0.29 | 99.65 | 99.58 | -0.07 | 99.62 | 99.16 | -0.47 | 99.99 | 99.85 | -0.14 |
| 대 전 | | 100.24 | 100.23 | -0.01 | 99.65 | 99.61 | -0.04 | 99.65 | 99.54 | -0.11 | 99.90 | 99.93 | 0.03 |
| 울 산 | | 99.87 | 99.83 | -0.04 | 100.07 | 100.08 | 0.00 | 100.02 | 100.03 | 0.01 | 100.03 | 100.02 | -0.01 |
| 세 종 | | - | - | - | 99.87 | 99.75 | -0.12 | 99.66 | 99.46 | -0.20 | 99.15 | 98.98 | -0.18 |
| 경 기 | | 100.24 | 100.28 | 0.04 | 99.89 | 99.77 | -0.12 | 99.64 | 99.50 | -0.13 | 99.87 | 99.75 | -0.12 |
| 강 원 | | 99.94 | 99.90 | -0.05 | 99.67 | 99.30 | -0.38 | 99.81 | 99.80 | 0.00 | 99.96 | 99.98 | 0.03 |
| 충 북 | | 99.91 | 99.89 | -0.02 | 99.87 | 99.73 | -0.14 | 99.76 | 99.56 | -0.20 | 99.85 | 99.73 | -0.12 |
| 충 남 | | 99.24 | 99.68 | 0.44 | 99.93 | 100.09 | 0.16 | 99.81 | 99.91 | 0.10 | 99.92 | 99.95 | 0.03 |
| 전 북 | | 99.92 | 99.92 | 0.00 | 99.34 | 99.09 | -0.26 | 99.62 | 99.45 | -0.18 | 99.70 | 99.57 | -0.13 |
| 전 남 | | 99.42 | 99.19 | -0.24 | 99.76 | 99.55 | -0.22 | 99.67 | 99.42 | -0.25 | 99.64 | 98.75 | -0.89 |
| 경 북 | | 100.05 | 99.86 | -0.19 | 99.81 | 99.63 | -0.19 | 99.91 | 99.89 | -0.02 | 99.88 | 99.84 | -0.05 |
| 경 남 | | 100.07 | 99.84 | -0.23 | 100.21 | 100.12 | -0.09 | 100.04 | 99.92 | -0.12 | 100.07 | 100.05 | -0.02 |
| 제 주 | | 99.94 | 100.03 | 0.09 | 100.03 | 100.37 | 0.34 | 100.09 | 100.22 | 0.12 | 100.10 | 100.32 | 0.22 |

3. 2022년 3분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

| 구 분 | | 오피스 | | | 중대형 상가 | | |
|-----|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 소득 | 자본 | 투자 | 소득 | 자본 | 투자 |
| 전 체 | | 0.73 (-0.23) | 0.94 (0.03) | 1.67 (-0.20) | 0.62 (-0.22) | 0.70 (-0.06) | 1.32 (-0.28) |
| 서울 | 소 계 | 0.77 (-0.24) | 1.09 (0.11) | 1.85 (-0.13) | 0.44 (-0.22) | 1.05 (-0.07) | 1.48 (-0.28) |
| | 도심 | 0.87 (-0.20) | 0.88 (0.05) | 1.76 (-0.16) | 0.44 (-0.23) | 0.91 (0.10) | 1.35 (-0.13) |
| | 강남 | 0.61 (-0.26) | 1.16 (0.07) | 1.77 (-0.20) | 0.34 (-0.24) | 1.11 (-0.18) | 1.45 (-0.43) |
| | 여의도마포 (영등포신촌) | 0.82 (-0.23) | 1.09 (-0.02) | 1.91 (-0.25) | 0.49 (-0.21) | 1.15 (0.09) | 1.65 (-0.11) |
| | 기타 | 0.66 (-0.24) | 1.18 (0.18) | 1.84 (-0.06) | 0.48 (-0.21) | 1.01 (-0.05) | 1.48 (-0.26) |
| 부 산 | | 0.60 (-0.28) | 0.72 (-0.37) | 1.32 (-0.65) | 0.55 (-0.23) | 0.75 (-0.10) | 1.30 (-0.33) |
| 대 구 | | 0.65 (-0.18) | 1.09 (0.03) | 1.74 (-0.15) | 0.57 (-0.23) | 0.77 (-0.11) | 1.34 (-0.34) |
| 인 천 | | 0.71 (-0.19) | 0.58 (0.16) | 1.29 (-0.03) | 0.67 (-0.23) | 0.69 (0.12) | 1.36 (-0.10) |
| 광 주 | | 0.56 (-0.15) | 0.46 (-0.14) | 1.03 (-0.29) | 0.69 (-0.20) | 0.57 (-0.02) | 1.26 (-0.22) |
| 대 전 | | 0.57 (-0.27) | 0.75 (-0.09) | 1.31 (-0.37) | 0.73 (-0.23) | 0.71 (-0.07) | 1.43 (-0.30) |
| 울 산 | | 0.73 (-0.22) | 0.82 (-0.07) | 1.55 (-0.29) | 0.55 (-0.18) | 0.74 (-0.10) | 1.29 (-0.28) |
| 세 종 | | - - | - - | - - | 0.65 (-0.22) | 0.56 (0.07) | 1.20 (-0.15) |
| 경 기 | | 0.91 (-0.21) | 0.63 (-0.08) | 1.54 (-0.29) | 0.73 (-0.22) | 0.71 (-0.04) | 1.44 (-0.26) |
| 강 원 | | 0.65 (-0.22) | 0.33 (-0.45) | 0.97 (-0.67) | 0.75 (-0.21) | 0.46 (-0.08) | 1.21 (-0.30) |
| 충 북 | | 0.37 (-0.32) | 0.55 (0.14) | 0.92 (-0.18) | 0.92 (-0.21) | 0.49 (-0.09) | 1.41 (-0.30) |
| 충 남 | | 0.53 (-0.13) | 0.64 (0.01) | 1.18 (-0.13) | 0.81 (-0.22) | 0.46 (0.06) | 1.27 (-0.15) |
| 전 북 | | 0.68 (-0.18) | 0.41 (0.11) | 1.09 (-0.06) | 0.74 (-0.25) | 0.26 (-0.11) | 1.00 (-0.36) |
| 전 남 | | 0.64 (-0.23) | 0.21 (-0.19) | 0.84 (-0.42) | 0.73 (-0.20) | 0.27 (-0.07) | 1.00 (-0.26) |
| 경 북 | | 0.61 (-0.29) | 0.53 (-0.27) | 1.14 (-0.57) | 0.67 (-0.21) | 0.33 (0.00) | 1.00 (-0.21) |
| 경 남 | | 0.61 (-0.24) | 0.50 (-0.16) | 1.11 (-0.40) | 0.64 (-0.21) | 0.38 (-0.22) | 1.02 (-0.42) |
| 제 주 | | 0.67 (-0.24) | 1.04 (0.30) | 1.71 (0.06) | 0.62 (-0.19) | 0.56 (0.05) | 1.18 (-0.14) |

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

| 구 분 | | 소규모 상가 | | | 집합 상가 | | |
|-----|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 소득 | 자본 | 투자 | 소득 | 자본 | 투자 |
| 전 체 | | 0.60 (-0.17) | 0.59 (-0.07) | 1.20 (-0.24) | 0.87 (-0.15) | 0.51 (0.00) | 1.39 (-0.15) |
| 서울 | 소 계 | 0.30 (-0.19) | 1.07 (-0.05) | 1.37 (-0.24) | 0.83 (-0.16) | 0.59 (0.02) | 1.42 (-0.14) |
| | 도심 | 0.32 (-0.20) | 0.94 (0.08) | 1.26 (-0.11) | 1.00 (-0.09) | 0.06 (0.26) | 1.07 (0.17) |
| | 강남 | 0.16 (-0.23) | 1.16 (-0.33) | 1.33 (-0.55) | 0.61 (-0.21) | 1.02 (-0.16) | 1.63 (-0.36) |
| | 영등포신촌 | 0.31 (-0.19) | 1.11 (0.00) | 1.42 (-0.20) | 0.81 (-0.19) | 0.72 (-0.09) | 1.53 (-0.28) |
| | 기타 | 0.30 (-0.19) | 1.07 (-0.06) | 1.36 (-0.25) | 0.83 (-0.16) | 0.87 (-0.08) | 1.70 (-0.25) |
| 부 산 | | 0.50 (-0.17) | 0.68 (-0.22) | 1.19 (-0.39) | 0.79 (-0.15) | 0.81 (0.08) | 1.60 (-0.07) |
| 대 구 | | 0.53 (-0.14) | 0.75 (-0.10) | 1.28 (-0.24) | 0.84 (-0.13) | 0.60 (-0.21) | 1.44 (-0.35) |
| 인 천 | | 0.64 (-0.17) | 0.71 (0.09) | 1.35 (-0.08) | 1.06 (-0.16) | 0.44 (0.07) | 1.50 (-0.09) |
| 광 주 | | 0.61 (-0.13) | 0.59 (-0.04) | 1.21 (-0.17) | 0.95 (-0.13) | 0.48 (-0.06) | 1.43 (-0.19) |
| 대 전 | | 0.55 (-0.15) | 0.72 (0.04) | 1.27 (-0.11) | 0.87 (-0.13) | 0.53 (0.16) | 1.40 (0.04) |
| 울 산 | | 0.50 (-0.10) | 0.73 (-0.15) | 1.23 (-0.25) | 0.92 (-0.15) | 0.38 (-0.04) | 1.30 (-0.20) |
| 세 종 | | 0.63 (-0.17) | 0.64 (0.07) | 1.27 (-0.09) | 0.60 (-0.14) | -0.20 (0.06) | 0.40 (-0.08) |
| 경 기 | | 0.59 (-0.20) | 0.71 (-0.06) | 1.30 (-0.26) | 0.95 (-0.13) | 0.47 (0.01) | 1.42 (-0.12) |
| 강 원 | | 0.82 (-0.17) | 0.51 (0.00) | 1.32 (-0.18) | 0.85 (-0.14) | 0.32 (0.07) | 1.17 (-0.07) |
| 충 북 | | 0.82 (-0.17) | 0.49 (-0.08) | 1.31 (-0.24) | 0.93 (-0.13) | 0.27 (-0.05) | 1.20 (-0.18) |
| 충 남 | | 0.81 (-0.16) | 0.44 (0.01) | 1.25 (-0.15) | 0.97 (-0.17) | 0.30 (-0.11) | 1.27 (-0.28) |
| 전 북 | | 0.71 (-0.18) | 0.24 (-0.16) | 0.95 (-0.34) | 0.88 (-0.15) | 0.11 (-0.18) | 0.99 (-0.34) |
| 전 남 | | 0.70 (-0.14) | 0.34 (-0.06) | 1.04 (-0.19) | 0.83 (-0.14) | 0.13 (-0.09) | 0.97 (-0.24) |
| 경 북 | | 0.70 (-0.16) | 0.33 (-0.07) | 1.03 (-0.23) | 0.88 (-0.16) | 0.30 (0.02) | 1.18 (-0.14) |
| 경 남 | | 0.59 (-0.17) | 0.39 (-0.13) | 0.98 (-0.30) | 0.87 (-0.16) | 0.39 (-0.11) | 1.25 (-0.27) |
| 제 주 | | 0.58 (-0.17) | 0.50 (-0.08) | 1.08 (-0.26) | 0.80 (-0.18) | 0.48 (0.12) | 1.28 (-0.06) |

※ 세부 통계수치는 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통부 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 한국부동산원 부동산정보 앱 및 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/r-one)에서 확인하실 수 있습니다.

참고2 상업용부동산 임대동향조사 관련 Q&A

1. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은 ?

- (조사대상) 전국 오피스·상가(일반) 12,111동 및 집합 상가 29,500호
- (조사내용) 빌딩기본정보, 빌딩면적, 층별 면적 및 임대료, 기타수입·운영경비 등 (약 90개 항목)
- (조사방법) 현장조사(2022.9.30일 기준, 한국부동산원 소속 전문조사자 약 300여명)
- 오피스 (표본 수 : 16개시도의 52개 상권, 824동)
 - 기업 등이 업무목적으로 사용되는 건물로서 금융, 본사, 제조업 기능 등을 제공하는 공간(건물)으로 건축법상 건축물 용도가 업무시설인 일반건축물
 - (선정기준) 건축 연면적 50% 이상이 임대되고 있는 6층 이상인 빌딩

| 구분 | 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|----------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 상권 수(개) | 52 | 29 | 6 | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 | - |
| 모집단 수(동) | 6,163 | 3,687 | 413 | 199 | 161 | 153 | 158 | 89 | 33 |
| 표본 수(동) | 824 | 404 | 57 | 41 | 36 | 31 | 44 | 23 | - |
| 비율(%) | 13.4 | 11 | 13.8 | 20.6 | 22.4 | 20.3 | 27.8 | 25.8 | - |
| 구분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 상권 수(개) | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 모집단 수(동) | 624 | 72 | 62 | 75 | 79 | 82 | 94 | 143 | 39 |
| 표본 수(동) | 38 | 13 | 13 | 10 | 20 | 31 | 31 | 22 | 10 |
| 비율(%) | 6.1 | 18.1 | 21 | 13.3 | 25.3 | 37.8 | 33 | 15.4 | 25.6 |

- 중대형 상가 (표본 수 : 17개시도의 248개 상권, 5,761동)
 - 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물
 - (선정기준) 50% 이상이 임대되고 있는 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 건물

| 구분 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 상권 수(개) | 248 | 61 | 20 | 13 | 8 | 10 | 7 | 6 | 1 |
| 모집단 수(동) | 424,618 | 77,601 | 31,535 | 20,828 | 17,128 | 12,542 | 10,874 | 11,566 | 1,344 |
| 표본 수(동) | 5,761 | 1,445 | 461 | 286 | 208 | 214 | 195 | 163 | 30 |
| 비율(%) | 1.4 | 1.9 | 1.5 | 1.4 | 1.2 | 1.7 | 1.8 | 1.4 | 2.2 |
| 구분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 상권 수(개) | 33 | 11 | 8 | 15 | 10 | 12 | 13 | 16 | 4 |
| 모집단 수(동) | 84,028 | 16,507 | 16,583 | 20,057 | 18,029 | 19,180 | 30,332 | 28,429 | 8,055 |
| 표본 수(동) | 713 | 259 | 185 | 266 | 256 | 280 | 354 | 358 | 88 |
| 비율(%) | 0.8 | 1.6 | 1.1 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.2 | 1.3 | 1.1 |

○ 소규모 상가 (표본 수 : 17개시도의 232개 상권, 5,526동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물
- (선정기준) 50% 이상이 임대되고 있는 2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하인 건물

| 구분 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 상권 수(개) | 232 | 54 | 20 | 12 | 7 | 10 | 6 | 6 | 1 |
| 모집단 수(동) | 716,522 | 36,111 | 30,016 | 25,245 | 19,092 | 16,037 | 12,319 | 14,084 | 3,726 |
| 표본 수(동) | 5,526 | 911 | 374 | 267 | 182 | 201 | 159 | 149 | 43 |
| 비율(%) | 0.8 | 2.5 | 1.2 | 1.1 | 1 | 1.3 | 1.3 | 1.1 | 1.2 |
| 구분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 상권 수(개) | 29 | 10 | 8 | 15 | 9 | 12 | 13 | 16 | 4 |
| 모집단 수(동) | 152,282 | 45,246 | 37,875 | 54,044 | 49,353 | 62,871 | 74,373 | 66,872 | 16,976 |
| 표본 수(동) | 550 | 307 | 224 | 369 | 361 | 457 | 461 | 409 | 102 |
| 비율(%) | 0.4 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |

○ 집합 상가 (표본 수 : 17개시도의 222개 상권, 29,500호)

- 일반적으로 '집합상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 집합건축물
- (선정기준) 건축연면적의 50% 이상이 임대되고 있는 건물

| 구분 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|----------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 상권 수(개) | 222 | 40 | 14 | 11 | 10 | 7 | 7 | 5 | 2 |
| 모집단 수(호) | 1,022,103 | 213,259 | 70,224 | 43,465 | 75,613 | 21,686 | 24,053 | 15,243 | 17,093 |
| 표본 수(호) | 29,500 | 5,592 | 2,522 | 2,027 | 1,533 | 1,068 | 945 | 788 | 271 |
| 비율(%) | 2.9 | 2.6 | 3.6 | 4.7 | 2 | 4.9 | 3.9 | 5.2 | 1.6 |
| 구분 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 상권 수(개) | 53 | 10 | 9 | 11 | 6 | 7 | 9 | 19 | 2 |
| 모집단 수(호) | 311,397 | 24,171 | 22,849 | 31,134 | 23,544 | 17,879 | 33,049 | 74,173 | 3,271 |
| 표본 수(호) | 6,626 | 938 | 1,085 | 977 | 992 | 843 | 1,367 | 1,741 | 185 |
| 비율(%) | 2.1 | 3.9 | 4.7 | 3.1 | 4.2 | 4.7 | 4.1 | 2.3 | 5.7 |

2. 조사결과는 어떻게 활용되는지 ?

○ 상권별 업종분포 현황 및 변동 등 시장정보 제공으로 서민·소상공인 창업지원 및 다양한 정부정책* 수립 지원

* 상가건물임대차보호법 개정 지원, 소상공인·영세 임차인 보호를 위한 국회 입법 및 재정정책 추진 지원 등

○ 상업용부동산 임대시장 동향정보 제공으로 부동산 투자 판단근거 및 투자운용 성과측정 등에 활용

3. 조사결과는 어디서 확인할 수 있는지 ?

- 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/r-one), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr)

4. 임대료 수준은 어떻게 파악하나 ?

- **오피스**(3층~최고층의 평균치), **상가**(1층 기준)의 임대료 산출시 전세 또는 보증부월세의 보증금은 전환율을 이용하여 월세로 환산

* 월세 환산 임대료 = 전세(보증금) × (전환율) / 12 + 월세
예) 보증금 1,000만 원에 월세 10만 원을 받을 경우 전환율이 12%이면 월세 20만원에 해당됨
(1,000만원 × 0.12/12 + 10만원 = 10만 원 + 10만원 = 20만 원)

- 전환율은 임대인의 요구수익률로서, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용

* 전환율 = (월세 × 12) / (전세 - 보증금)
예) 현재 전세기준 임대료가 1억원인 건물이 보증금 1천만 원과 월세 90만원으로 계약체결이 이루어진 경우 전환율은 12%임 (90만원 × 12) / (1억원 - 1천만원) = 0.12(12%)

5. 공실률은 어떻게 산출된 수치인가요 ?

- (공실률 개념) 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로 이용되지 않은 오피스 및 상가의 빈 공간을 의미
- (공실률 산출) 상업용 임대동향조사의 표본 동(호)에 대한 공실 현황을 조사하여 지역·상권의 표본의 공실면적의 합을 지역·상권의 총면적으로 나누어 산출
- 현재 오피스, 중대형 상가 및 소규모 상가에 대한 유형별 공실률을 각각 공표 중이며, 다만 시도·상권 내 유형별 표본비율 등이 과소한 유형 등(소규모)의 경우에는 조사 및 공표 등에 대한 개선 연구 진행 중

6. 투자수익률의 의미와 산출방법은 ?

- 분기별 투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 것으로 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출
 - 소득수익률은 3개월간의 임대수익률을 의미하며, 부동산가격(기초자산가액) 대비 3개월간의 순영업소득(NOI)의 비율로 산출
 - * $\text{순영업소득(임대소득 등 - 운영경비)} \div \text{기초(전분기)자산가액}$
 - 자본수익률은 3개월간의 부동산가격 증감률을 의미하며, 부동산산정액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함
 - * $\text{자본이득[기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액]} \div \text{기초(전분기)자산가액}$