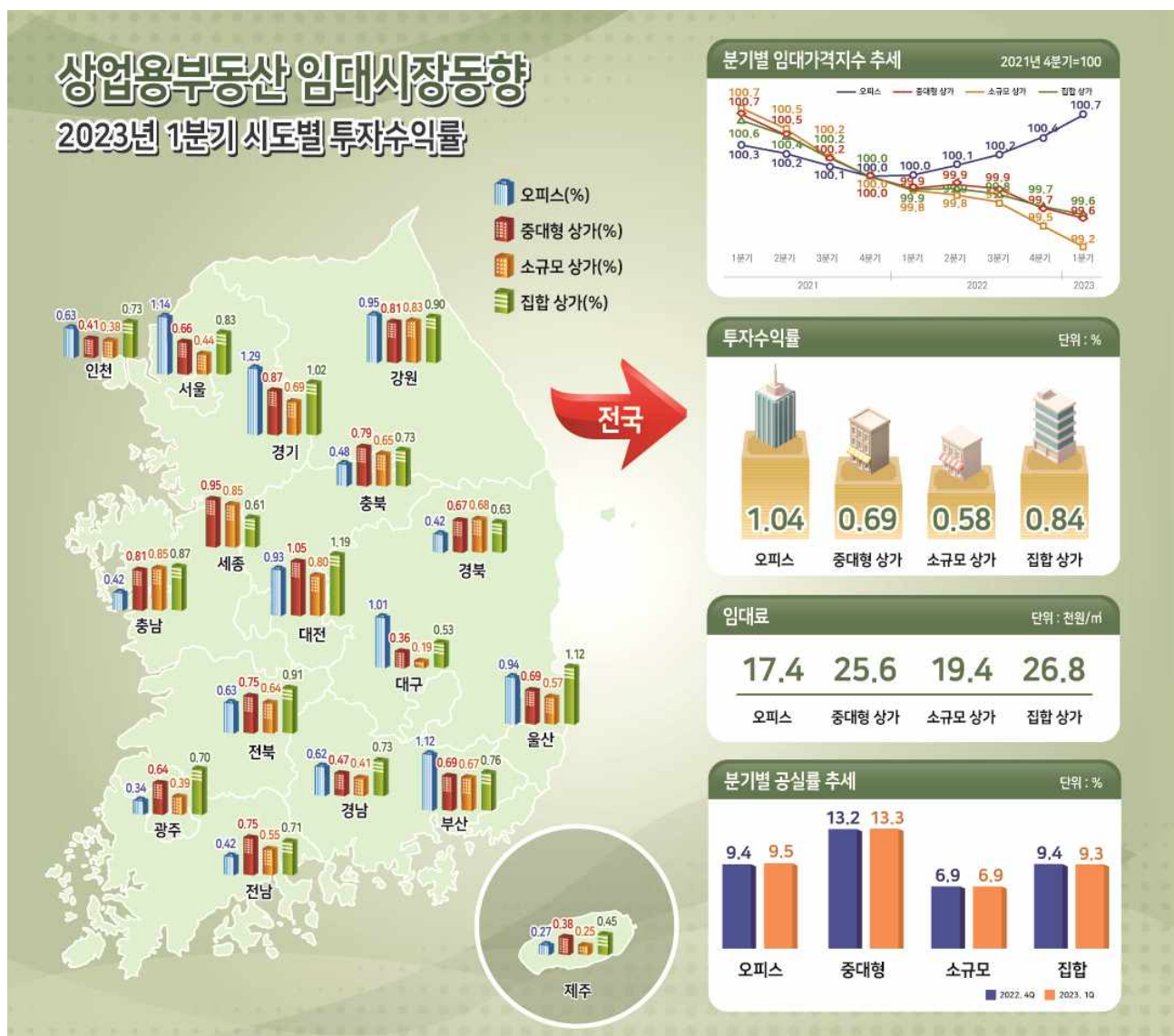


 한국부동산원		보도자료		 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
		배포일시	2023. 4. 26(수) 총 20매(본문 12매, 붙임 8매)	
담당부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	·상업자산통계부장 이 신 일	☎(053)663-8531
			·담당 차장 신 종 태	☎(053)663-8532
보도일시		2023년 4월 26일(수) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		



'23년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

- 임대가격지수는 전분기 대비 오피스 상승 및 상가 하락
- 부동산 시장 침체로 전분기 대비 상가 투자수익률은 하락



□ 한국부동산원은 전국 상업용부동산*에 대한 '23년 1분기(3.31. 기준) 임대가격 지수, 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

□ 2023년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과를 전반적으로 살펴보면, 전분기 대비 임대가격지수는 오피스에서 상승하였으며, 모든 상가유형에서는 하락했고, 투자수익률은 오피스는 소폭 상승하였으나, 상가는 모두 하락했다.

□ (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.25% 상승, 상가는 중대형 0.12%, 소규모 0.24%, 집합 0.09% 하락했으며,

○ 전국 평균 임대료는 오피스(3층 이상 평균)가 17.4천원/㎡, 상가(1층 기준)는 집합 26.8천원/㎡, 중대형 25.6천원/㎡, 소규모 19.4천원/㎡ 순으로 나타났다.

□ (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.04%, 중대형 상가는 0.69%, 소규모 상가는 0.58%, 집합 상가는 0.84%로 나타났다.

○ 임대이익을 나타내는 소득수익률은 오피스 0.98%, 중대형 상가 0.85%, 소규모 상가 0.77%, 집합 상가 1.04%로 나타났으며,

○ 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.06%, 중대형 상가 -0.15%, 소규모 상가 -0.19%, 집합 상가 -0.20%로 나타났다.

□ (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 9.5%, 중대형 상가는 13.3%, 소규모 상가는 6.9%, 집합 상가는 9.3%로 나타났다.

□ (지역 동향) 서울지역*은 오피스 신규 공급이 제한된 상황에서 주요 업무지구의 임차수요가 견고히 유지되고, 엔데믹 이후 유명 상권을 중심으로 외국인 관광객 유입** 등에 따른 유동인구 증가로 인해 오피스 및 모든 상가 유형에서 임대가격지수가 상승했다.

* (서울 임대가격지수, 전기대비) 오피스 0.38%↑, 중대형 0.30%↑, 소규모 0.23%↑, 집합 0.14%↑

** (해외여행객 입국 현황, 명) 99,999('22.2) → 310,945('22.8) → 479,248('23.2)

○ 대구지역*은 미분양 증가**로 인한 지역 부동산 시장 위축이 전반적인 기업 경기 및 소비심리에 영향을 미치면서 오피스 및 모든 상가 유형에서 임대가격지수가 하락했다.

* (대구 임대가격지수, 전기대비) 오피스 0.30%↓, 중대형 0.19%↓, 소규모 0.12%↓, 집합 0.13%↓

** (대구 미분양 주택, 호) 280('20.12) → 1,977('21.12) → 13,445('22.12) → 13,987('23.2)

⇒ 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 비교 시에는 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 17.4천원/㎡ 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 0.25% 상승, 상가의 경우 중대형 0.12%, 소규모 0.24%, 집합 0.09% 하락했다.

○ 오피스는 신규 공급이 제한되고, 주요 업무지구에 대한 임차수요가 견고한 가운데 임대료 상승세가 이어지며 임대가격지수 상승하였고,

○ 상가는 엔데믹 이후 전반적인 상권 유동인구 증가에도 불구하고 내수 회복 지연과 소비심리 위축* 등 경기둔화 흐름이 지속되며 전체 상가 유형에서 임대가격지수가 하락했다.

* (소비자심리지수, 한국은행) 91.6('22.9월) → 90.2('22.12월) → 92.0('23.3월)

※ 소비자심리지수는 100보다 작을 경우 소비자의 기대심리가 비관적임을 의미

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

구 분	2021				2022				2023		
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	전기비	전년동기비
오피스	100.34	100.25	100.12	100.00	100.01	100.11	100.23	100.41	100.66	0.25	0.64
중대형상가	100.67	100.45	100.21	100.00	99.87	99.91	99.87	99.67	99.55	-0.12	-0.32
소규모상가	100.73	100.52	100.22	100.00	99.85	99.80	99.73	99.48	99.25	-0.24	-0.60
집합상가	100.60	100.45	100.21	100.00	99.86	99.87	99.81	99.68	99.59	-0.09	-0.27

□ 임대가격지수 및 임대료를 유형별·지역별로 살펴보면,

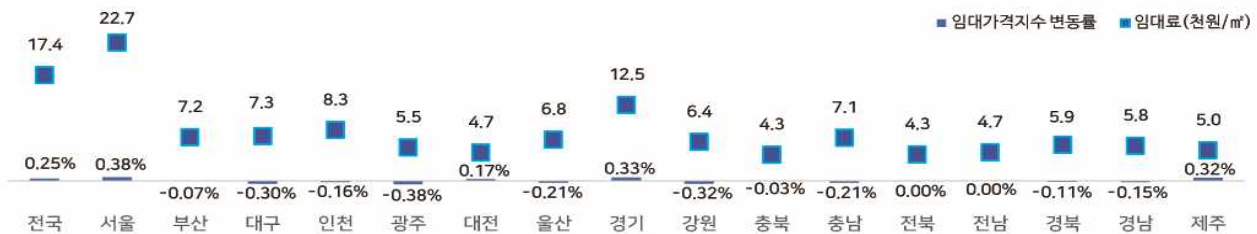
- (오피스) 서울, 경기 및 인천 지역의 임대료가 높은 수준을 보이는 가운데, 임대가격지수는 서울, 경기, 제주에서 상승하였으며, 대구, 광주, 강원에서 하락했다.

- 서울은 도산대로, 잠실/송파 상권 등 수요가 견고하고 접근성이 양호한 지역에서 신규 계약시에 임대료 상승요인 반영되며 전분기 대비 **0.38% 상승**했다.

* (임대가격지수_오피스) 서울 0.38%↑, 강남 0.50%↑, 도산대로 1.89%↑, 잠실/송파 0.77%↑

- 광주는 금남로/충장로 상권 등에서 전반적인 지역경기 둔화 및 신규 택지지구로의 사무실 이전 영향 등으로 전분기 대비 **0.38% 하락**했다.

* (임대가격지수_오피스) 광주 0.38%↓, 금남로/충장로 0.66%↓, 상무지구 0.22%↓



- (중대형 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승하였으며, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 광주, 경남, 전북 순으로 하락했다.

- 서울은 고부가가치 업종의 신규 임차가 증가한 압구정 상권과 SNS를 통해 유명세를 타며 유동인구가 증가한 독섬 상권 등을 중심으로 임대료 상승세를 보이며 전분기 대비 **0.30% 상승**했다.

* (임대가격지수_중대형) 서울 0.30%↑, 압구정 4.08%↑, 독섬 0.82%↑

* (임대가격지수_소규모) 서울 0.23%↑, 압구정 4.77%↑, 독섬 0.85%↑

- 경남은 거제옥포·고현 상권에서 조선업 수주 회복에도 불구하고 근로자 유입 정체로 지역경기 위축이 계속되며 전분기 대비 **0.48% 하락**했다.

* (임대가격지수_중대형) 경남 0.48%↓, 거제옥포 1.55%↓, 거제고현 0.37%↓

* (임대가격지수_소규모) 경남 0.33%↓, 거제옥포 1.64%↓, 거제고현 0.80%↓



○ (소규모 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울, 제주, 대전에서 상승하였고, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 전북, 세종, 충북 순으로 하락했다.

- 부산은 광안리 상권 등에서 관광객 유입 증가로 유동인구가 늘었으나, 동래역 상권 등은 단지내 상가 공급 증가 등으로 인해 임대료 하락세를 보이며 전분기 대비 **0.11%** 하락했다.

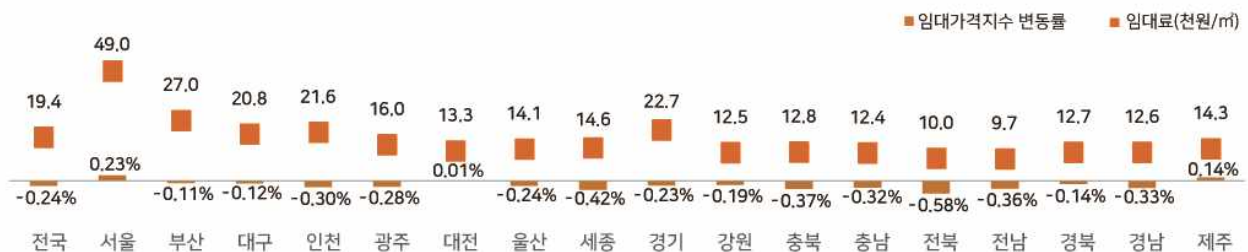
* (임대가격지수_소규모) 부산 0.11%↓, 광안리 0.54%↑, 동래역 0.97%↓

* (임대가격지수_중대형) 부산 0.04%↓, 광안리 0.13%↑, 동래역 0.16%↓

- 세종은 노후 건물이 다수 소재한 구도심 지역인 조치원 상권에서 인구 유출 및 상권 쇠퇴로 인한 공실 증가로 전분기 대비 **0.42%** 하락했다.

* (임대가격지수_소규모) 세종 0.42%↓, 조치원 0.61%↓

* (임대가격지수_중대형) 세종 0.07%↓, 조치원 0.09%↓



○ (집합 상가) 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울, 강원에서 상승하였고, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 충북, 전북, 세종 순으로 하락했다.

- 강원은 관광객 유입이 꾸준한 속초중앙시장과 원주혁신도시 상권에서 기존 장기 공실의 일부가 해소되면서 전분기 대비 **0.02%** 상승했다.

* (임대가격지수_집합) 강원 0.02%↑, 속초중앙시장 0.02%↑, 원주혁신도시 0.60%↑

- 충북은 제천역 상권에서 재래시장 이용객 감소 등으로 상권 위축되고, 충북혁신도시 상권에서 후면지 상가 장기 공실 지속에 따른 임대료 하락으로 전분기 대비 **0.41%** 하락했다.

* (임대가격지수_집합) 충북 0.41%↓, 제천역 2.27%↓, 충북혁신도시 1.88%↓



(임대료, 단위: 천원/㎡)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	17.4	22.7	7.2	7.3	8.3	5.5	4.7	6.8	-
중대형 상가	25.6	52.2	29.1	21.7	25.2	20.5	17.8	16.9	14.6
소규모 상가	19.4	49.0	27.0	20.8	21.6	16.0	13.3	14.1	14.6
집합 상가	26.8	47.1	28.7	22.8	27.7	21.2	22.9	21.0	21.3
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	12.5	6.4	4.3	7.1	4.3	4.7	5.9	5.8	5.0
중대형 상가	26.5	15.0	16.2	13.4	14.3	11.6	12.7	15.3	14.3
소규모 상가	22.7	12.5	12.8	12.4	10.0	9.7	12.7	12.6	14.3
집합 상가	30.6	18.6	14.9	15.7	19.6	15.3	15.7	19.3	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 1.04%, 중대형 상가는 0.69%, 소규모 상가는 0.58%, 집합 상가는 0.84%로 나타났다.

○ 3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 0.98%, 중대형 상가 0.85%, 소규모 상가 0.77%, 집합 상가 1.04%로 나타났다.

○ 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.06%, 중대형 상가 -0.15%, 소규모 상가 -0.19%, 집합 상가 -0.20%로 나타났다.

○ 전분기 대비 소득수익률은 대체로 보험세인 가운데, 고금리 지속으로 인한 거래시장 위축* 및 투자수요 감소로 자산가치가 하락하면서 오피스를 제외한 모든 상가 유형에서 투자수익률은 전분기 대비 하락했다.

* (상업·업무용 거래량, 건) 12,642('22.2월) → 12,267('22.8월) → 7,226('23.2월)

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분		'22.1분기	2분기	3분기	4분기	'23.1분기	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	0.96	0.96	0.73	0.95	0.98	0.02	0.01
	자본수익률	1.03	0.91	0.94	0.07	0.06	0.00	-0.97
	투자수익률	1.99	1.87	1.67	1.02	1.04	0.02	-0.95
중대형 상가	소득수익률	0.85	0.84	0.62	0.85	0.85	-0.01	0.00
	자본수익률	0.83	0.76	0.70	-0.01	-0.15	-0.14	-0.98
	투자수익률	1.68	1.59	1.32	0.84	0.69	-0.15	-0.98
소규모 상가	소득수익률	0.78	0.77	0.60	0.78	0.77	-0.01	-0.01
	자본수익률	0.69	0.66	0.59	0.02	-0.19	-0.21	-0.88
	투자수익률	1.47	1.43	1.20	0.80	0.58	-0.22	-0.89
집합 상가	소득수익률	1.02	1.02	0.87	1.04	1.04	0.00	0.01
	자본수익률	0.53	0.51	0.51	0.03	-0.20	-0.22	-0.72
	투자수익률	1.55	1.54	1.39	1.07	0.84	-0.23	-0.71

* 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, 경기, 부산 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈으며, 제주, 광주, 충남 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 경기는 분당역세권 상권에서 인근 판교 지역으로부터 신규 임차수요가 꾸준히 유입되고, 일산라페스타 상권에서는 안정적인 수요를 유지하며 비교적 높은 1.29%의 투자수익률을 나타냈다.

* (투자수익률_오피스) 경기 1.29%, 분당역세권 1.39%, 일산라페스타 1.69%

- 충남은 지역 주력산업의 생산 감소와 세종 등 인근 지역으로의 인구 유출 등에 따른 자산가치 하락으로 투자수익률 0.42%를 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	0.98	1.00	0.89	1.04	0.97	0.78	0.81	0.93	-
	자본수익률	0.06	0.14	0.23	-0.03	-0.34	-0.44	0.11	0.01	-
	투자수익률	1.04	1.14	1.12	1.01	0.63	0.34	0.93	0.94	-
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	1.14	1.01	0.79	0.75	0.94	0.88	0.95	0.80	0.90
	자본수익률	0.15	-0.05	-0.30	-0.33	-0.31	-0.46	-0.53	-0.18	-0.63
	투자수익률	1.29	0.95	0.48	0.42	0.63	0.42	0.42	0.62	0.27

○ (중대형 상가) 경기, 대전, 세종 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 대구, 인천, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 대전은 둔산, 노은 상권에서 관공서·업무시설 및 대규모 주거단지의 안정적인 배후수요를 바탕으로 비교적 양호한 임대차 시장 상황을 보이며 1.05%의 투자수익률을 나타냈다.

* (투자수익률_중대형) 대전 1.05%, 노은 1.26%, 둔산 1.15%

* (투자수익률_소규모) 대전 0.80%, 노은 0.75%

- 대구는 미분양 증가 등 주택시장 위축에 따른 파급효과와 동성로 중심, 서문시장/청라언덕 상권에서 전반적인 지역 부동산 경기 침체로 자산가치가 하락하며 투자수익률 0.36%를 나타냈다.

* (투자수익률_중대형) 대구 0.36%, 동성로중심 0.01%, 서문시장/청라언덕 0.03%

* (투자수익률_소규모) 대구 0.19%, 동성로중심 0.29%, 서문시장/청라언덕 0.14%

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.85	0.67	0.78	0.81	0.93	0.89	0.94	0.74	0.84
	자본수익률	-0.15	-0.01	-0.08	-0.44	-0.52	-0.25	0.11	-0.05	0.11
	투자수익률	0.69	0.66	0.69	0.36	0.41	0.64	1.05	0.69	0.95
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	0.96	0.98	1.14	1.06	0.96	0.91	0.88	0.87	0.83
	자본수익률	-0.09	-0.17	-0.36	-0.25	-0.20	-0.16	-0.20	-0.40	-0.45
	투자수익률	0.87	0.81	0.79	0.81	0.75	0.75	0.67	0.47	0.38

○ (소규모 상가) 세종, 충남, 강원 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 대구, 인천, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 강원은 강릉교동, 묵호항 상권 등에서 엔데믹 이후 계절적 요인으로 인한 관광객 유입 증가 등으로 임대수입 유지되며 투자수익률 0.83%를 나타냈다.

* (투자수익률_소규모) 강원 0.83%, 강릉교동 1.35%, 묵호항 1.12%

* (투자수익률_중대형) 강원 0.81%, 강릉교동 1.05%, 묵호항 1.12%

- 인천은 주택가격 하락으로 인한 경기 침체 및 소비심리 위축이 상업용 부동산 시장에도 영향을 미치며, 대부분 상권에서 자산가치 하락하여 투자수익률 0.38%를 나타냈다.

* (투자수익률_소규모) 인천 0.38%, 구월 0.17%, 주안 0.34%

* (투자수익률_중대형) 인천 0.41%, 구월 0.28%, 주안 0.55%

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.77	0.49	0.66	0.70	0.81	0.71	0.70	0.60	0.79
	자본수익률	-0.19	-0.05	0.01	-0.51	-0.43	-0.32	0.09	-0.02	0.06
	투자수익률	0.58	0.44	0.67	0.19	0.38	0.39	0.80	0.57	0.85
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	0.79	1.00	1.01	0.97	0.86	0.83	0.88	0.77	0.74
	자본수익률	-0.10	-0.16	-0.35	-0.13	-0.22	-0.28	-0.20	-0.36	-0.49
	투자수익률	0.69	0.83	0.65	0.85	0.64	0.55	0.68	0.41	0.25

○ (집합 상가) 대전, 울산, 경기 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 대구, 세종, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 울산은 전반적인 제조업 경기 둔화에도 불구하고 지역 주력 산업의 업황 회복에 따라 삼산동, 전하동 상권 등에서 안정적인 임대수입을 보이며 투자수익률 1.12%를 나타냈다.

* (투자수익률_집합) 울산 1.12%, 삼산동 1.25%, 전하동 1.15%

- 세종은 나성한솔동, 세종정부청사 상권에서 상가 공급 과잉과 높은 임대료에 따른 공실 장기화로 상권 회복이 지연되며 투자수익률 0.61%를 나타냈다.

* (투자수익률_집합) 세종 0.61%, 나성한솔동 0.59%, 세종정부청사 0.60%

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	1.04	0.98	0.96	1.00	1.23	1.11	1.03	1.09	0.79
	자본수익률	-0.20	-0.15	-0.20	-0.47	-0.50	-0.41	0.16	0.03	-0.18
	투자수익률	0.84	0.83	0.76	0.53	0.73	0.70	1.19	1.12	0.61
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.10	1.03	1.10	1.18	1.08	1.01	1.08	1.05	0.93
	자본수익률	-0.07	-0.12	-0.37	-0.31	-0.17	-0.30	-0.45	-0.33	-0.48
	투자수익률	1.02	0.90	0.73	0.87	0.91	0.71	0.63	0.73	0.45

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 해석 시 유의가 필요하오니, 보도자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.(p.27 Q&A 5번 참조)

□ 오피스는 9.5%, 중대형은 13.3%, 소규모는 6.9%, 집합은 9.3%로 나타났다.

- 오피스 공실률은 서울 강남 업무지구 등에 신규 공급으로 인한 기존 오피스의 공실이 증가하고, 경남 등의 제조업 수출 부진과 지역 경기 위축 영향으로 전분기 대비 소폭 상승한 9.5%로 나타났다.
- 상가 공실률은 엔데믹으로 인한 상권 활성화 요인에도 불구하고, 경기 둔화 우려에 따른 소비심리 위축이 혼재한 가운데 전반적 보합세를 보이며 중대형 상가 13.3%, 소규모 상가 6.9%, 집합 상가 9.3%로 나타났다.

(단위 : %, %p)

구 분	오피스	중대형 상가	소규모 상가	집합 상가
'23.1분기	9.5	13.3	6.9	9.3
전기대비	0.1	0.0	0.0	0.0



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 충북, 충남, 전남 등이 전국 평균(9.5%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 서울, 경기도는 7%미만의 공실률을 나타냈다.

- 서울은 강남대로 등 일부 상권에서 오피스 신규 공급이 이루어지며 전기대비 0.3%p 상승한 6.5%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_오피스) 서울 6.5%, 강남 4.0%, 강남대로 9.6%

- 경남은 지역 주력 산업인 제조업의 수출 부진 및 기업심리 위축으로 인한 사무공간 축소로 공실이 2.7%p 증가하여 19.9%의 공실률을 나타냈다.

* (통계청 2월 산업활동동향, 전년동월비) 광공업 생산 -8.1%, 제조업 수출 -8.3%

○ (중대형 상가) 세종, 울산, 경북 등이 전국 평균(13.3%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 서울, 제주 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 대전은 유성온천역, 복합터미널 상권에서 수요가 제한적인 노후 건물의 공실 발생으로 전기대비 공실 1.2%p 증가하여 공실률 16.2%를 나타냈다.

* (공실률_중대형) 대전 16.2%, 유성온천역 12.8%, 복합터미널 14.6%

* (공실률_소규모) 대전 7.8%, 유성온천역 7.9%, 복합터미널 12.5%

- 서울은 명동, 종로, 홍대/합정 등 주요 상권에서 엔데믹 및 유동인구 증가로 인한 집객 효과가 가시화되며 신규 입점이 증가하는 등 공실 해소로 전기대비 0.5%p 하락한 8.6%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_중대형) 서울 8.6%, 명동 37.6%, 종로 9.5%, 홍대/합정 7.7%

* (공실률_소규모) 서울 6.3%, 명동 21.5%, 종로 9.7%, 홍대/합정 8.4%

○ (소규모 상가) 세종, 전북, 광주 등이 전국 평균(6.9%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 부산, 울산 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 제주는 광양사거리, 중앙사거리 상권에서 관광객 유입 정체와 소비심리 위축 우려 등으로 공실이 1.8%p 증가하며 5.5%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_소규모) 제주 5.5%, 광양사거리 12.0%, 중앙사거리 8.0%

* (공실률_중대형) 제주 8.4%, 광양사거리 10.1%, 중앙사거리 12.6%

- 경기도는 안양역, 김량장동 상권에서 봄철 유동인구 증가, 개강 등 계절적 요인으로 인해 전기대비 0.6%p 하락한 5.7%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_소규모) 경기 5.7%, 안양역 10.5%, 김량장동 5.8%

* (공실률_중대형) 경기 10.5%, 안양역 11.3%, 김량장동 8.0%

- (집합 상가) 경북, 전남, 울산 등이 전국 평균(9.3%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 경기, 인천, 광주 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 충북은 충북혁신도시 상권의 공실이 일부 해소되었으나, 오창호수공원 상권에서 업종 변경에 따른 일시적 공실 발생으로 전기대비 3.0%p 상승한 14.6%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_집합) 충북 14.6%, 충북혁신도시 24.5%, 오창호수공원 13.9%

- 전북은 전주 동부서부 상권에서 한옥마을 등의 유동인구 증가로 신규 입점이 이루어지며 전기대비 0.6%p 하락한 15.0%의 공실률을 나타냈다.

* (공실률_집합) 전북 15.0%, 전주동부 16.2%, 전주서부 11.3%

(공실률, 단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	9.5	6.5	17.0	10.6	18.3	15.2	16.0	17.0	-
중대형 상가	13.3	8.6	15.5	14.9	13.3	15.5	16.2	21.8	21.5
소규모 상가	6.9	6.3	5.1	8.0	6.2	8.7	7.8	4.6	14.4
집합 상가	9.3	8.0	8.0	9.1	6.8	7.1	9.5	17.0	16.2
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	5.2	20.0	26.9	21.2	14.6	24.1	19.7	19.9	9.2
중대형 상가	10.5	15.3	17.4	14.4	18.4	12.0	20.2	15.2	8.4
소규모 상가	5.7	7.3	7.3	6.6	10.6	6.7	6.1	7.7	5.5
집합 상가	5.5	14.0	14.6	7.6	15.0	22.5	27.1	13.5	11.7

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

- 2023년 1분기 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/r-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 2023년 1분기 상업용부동산 통계지표

1. 2023년 1분기 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	공실률	임대료
전 체		9.5 (0.1)	17.4 (0.25)	13.3 (0.0)	25.6 (-0.12)	6.9 (0.0)	19.4 (-0.24)	9.3 (0.0)	26.8 (-0.09)
서울	소계	6.5 (0.3)	22.7 (0.38)	8.6 (-0.5)	52.2 (0.30)	6.3 (0.1)	49.0 (0.23)	8.0 (-0.1)	47.1 (0.14)
	도심	10.2 (0.1)	28.5 (0.25)	16.0 (-2.3)	84.3 (0.31)	7.4 (-0.2)	66.1 (0.22)	10.1 (0.0)	79.6 (0.11)
	강남	4.0 (-0.1)	23.6 (0.50)	8.5 (0.2)	57.5 (0.71)	2.9 (-1.8)	58.2 (0.66)	5.2 (-0.2)	53.7 (0.49)
	여의도마포 (영등포신촌)	4.7 (0.3)	18.7 (0.07)	7.9 (-1.1)	47.0 (-0.07)	4.8 (0.2)	45.4 (-0.02)	13.4 (-0.7)	35.8 (0.00)
	기타	5.9 (1.2)	13.3 (0.30)	7.5 (-0.3)	46.4 (0.16)	6.7 (0.5)	40.7 (0.25)	8.5 (0.0)	43.5 (0.10)
부산		17.0 (-0.3)	7.2 (-0.07)	15.5 (0.0)	29.1 (-0.04)	5.1 (0.2)	27.0 (-0.11)	8.0 (0.1)	28.7 (0.00)
대구		10.6 (-2.1)	7.3 (-0.30)	14.9 (0.7)	21.7 (-0.19)	8.0 (-0.3)	20.8 (-0.12)	9.1 (0.0)	22.8 (-0.13)
인천		18.3 (1.1)	8.3 (-0.16)	13.3 (-0.3)	25.2 (-0.20)	6.2 (-0.3)	21.6 (-0.30)	6.8 (-0.3)	27.7 (-0.08)
광주		15.2 (0.5)	5.5 (-0.38)	15.5 (0.3)	20.5 (-0.85)	8.7 (0.9)	16.0 (-0.28)	7.1 (-0.1)	21.2 (-0.30)
대전		16.0 (1.1)	4.7 (0.17)	16.2 (1.2)	17.8 (-0.02)	7.8 (0.3)	13.3 (0.01)	9.5 (-0.3)	22.9 (-0.27)
울산		17.0 (0.1)	6.8 (-0.21)	21.8 (-0.4)	16.9 (-0.18)	4.6 (-0.1)	14.1 (-0.24)	17.0 (0.3)	21.0 (-0.09)
세종		- -	- -	21.5 (-1.4)	14.6 (-0.07)	14.4 (3.6)	14.6 (-0.42)	16.2 (0.3)	21.3 (-0.31)
경기		5.2 (-0.4)	12.5 (0.33)	10.5 (0.2)	26.5 (-0.11)	5.7 (-0.6)	22.7 (-0.23)	5.5 (-0.4)	30.6 (-0.09)
강원		20.0 (-2.2)	6.4 (-0.32)	15.3 (0.4)	15.0 (-0.01)	7.3 (-0.2)	12.5 (-0.19)	14.0 (0.0)	18.6 (0.02)
충북		26.9 (-2.1)	4.3 (-0.03)	17.4 (-0.2)	16.2 (-0.25)	7.3 (-0.7)	12.8 (-0.37)	14.6 (3.0)	14.9 (-0.41)
충남		21.2 (-2.3)	7.1 (-0.21)	14.4 (-0.1)	13.4 (-0.24)	6.6 (0.2)	12.4 (-0.32)	7.6 (0.3)	15.7 (-0.24)
전북		14.6 (-0.6)	4.3 (0.00)	18.4 (0.6)	14.3 (-0.46)	10.6 (0.1)	10.0 (-0.58)	15.0 (-0.6)	19.6 (-0.40)
전남		24.1 (0.0)	4.7 (0.00)	12.0 (0.1)	11.6 (-0.26)	6.7 (0.0)	9.7 (-0.36)	22.5 (0.3)	15.3 (-0.21)
경북		19.7 (-2.4)	5.9 (-0.11)	20.2 (0.3)	12.7 (-0.21)	6.1 (-0.1)	12.7 (-0.14)	27.1 (-0.2)	15.7 (-0.09)
경남		19.9 (2.7)	5.8 (-0.15)	15.2 (0.8)	15.3 (-0.48)	7.7 (0.0)	12.6 (-0.33)	13.5 (-0.1)	19.3 (-0.14)
제주		9.2 (2.6)	5.0 (0.32)	8.4 (-1.2)	14.3 (-0.13)	5.5 (1.8)	14.3 (0.14)	11.7 (-0.4)	12.0 (-0.14)

- 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 4분기 ~ 2023년 1분기)

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

구 분		오피스			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
		22.4Q	23.1Q	전기비	22.4Q	23.1Q	전기비	22.4Q	23.1Q	전기비	22.4Q	23.1Q	전기비
전 체		100.41	100.66	0.25	99.67	99.55	-0.12	99.48	99.25	-0.24	99.68	99.59	-0.09
서울	소 계	100.70	101.08	0.38	100.25	100.55	0.30	100.28	100.51	0.23	99.86	100.00	0.14
	도심	101.07	101.32	0.25	100.03	100.33	0.31	100.22	100.43	0.22	99.41	99.52	0.11
	강남	100.30	100.80	0.50	100.31	101.02	0.71	100.45	101.12	0.66	99.92	100.41	0.49
	여의도마포 (영등포신촌)	100.25	100.32	0.07	99.87	99.80	-0.07	99.92	99.90	-0.02	99.88	99.88	0.00
	기타	100.41	100.71	0.30	100.37	100.53	0.16	100.45	100.69	0.25	100.11	100.22	0.10
부 산		99.67	99.60	-0.07	99.97	99.93	-0.04	99.65	99.55	-0.11	99.78	99.78	0.00
대 구		99.87	99.57	-0.30	99.74	99.55	-0.19	100.19	100.07	-0.12	99.76	99.63	-0.13
인 천		100.16	100.00	-0.16	99.72	99.52	-0.20	99.86	99.56	-0.30	99.83	99.75	-0.08
광 주		99.26	98.89	-0.38	99.38	98.53	-0.85	98.92	98.64	-0.28	99.73	99.43	-0.30
대 전		100.33	100.50	0.17	99.50	99.48	-0.02	99.55	99.56	0.01	99.73	99.46	-0.27
울 산		99.22	99.01	-0.21	99.77	99.59	-0.18	99.75	99.51	-0.24	99.91	99.82	-0.09
세 종		-	-	-	99.57	99.50	-0.07	99.27	98.86	-0.42	98.73	98.42	-0.31
경 기		100.30	100.63	0.33	99.45	99.33	-0.11	99.25	99.02	-0.23	99.62	99.52	-0.09
강 원		99.85	99.53	-0.32	99.04	99.03	-0.01	99.64	99.45	-0.19	99.90	99.91	0.02
충 북		99.54	99.50	-0.03	99.24	98.99	-0.25	99.09	98.72	-0.37	99.58	99.17	-0.41
충 남		99.50	99.29	-0.21	99.89	99.64	-0.24	99.75	99.44	-0.32	99.76	99.52	-0.24
전 북		99.66	99.66	0.00	98.72	98.27	-0.46	98.99	98.41	-0.58	99.34	98.94	-0.40
전 남		99.11	99.11	0.00	99.42	99.16	-0.26	99.28	98.93	-0.36	98.52	98.31	-0.21
경 북		99.58	99.47	-0.11	99.30	99.10	-0.21	99.49	99.34	-0.14	99.66	99.56	-0.09
경 남		99.71	99.57	-0.15	99.77	99.30	-0.48	99.70	99.37	-0.33	99.85	99.72	-0.14
제 주		99.91	100.23	0.32	100.26	100.13	-0.13	100.05	100.19	0.14	100.26	100.11	-0.14

3. 2023년 1분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분		오피스			중대형 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.98 (0.02)	0.06 (0.00)	1.04 (0.02)	0.85 (-0.01)	-0.15 (-0.14)	0.69 (-0.15)
서 울	소 계	1.00 (0.03)	0.14 (0.08)	1.14 (0.11)	0.67 (0.00)	-0.01 (0.05)	0.66 (0.05)
	도심	1.05 (0.03)	-0.02 (0.02)	1.03 (0.06)	0.69 (0.02)	-0.15 (-0.10)	0.54 (-0.08)
	강남	0.88 (0.02)	0.25 (0.01)	1.13 (0.03)	0.59 (0.00)	0.22 (0.24)	0.81 (0.24)
	여의도마포 (영등포신촌)	1.06 (0.02)	-0.04 (-0.23)	1.02 (-0.21)	0.73 (0.00)	-0.14 (0.03)	0.59 (0.03)
	기타	0.92 (0.02)	-0.03 (-0.08)	0.89 (-0.06)	0.70 (0.00)	-0.09 (-0.05)	0.61 (-0.05)
부 산		0.89 (0.03)	0.23 (0.13)	1.12 (0.15)	0.78 (0.00)	-0.08 (-0.20)	0.69 (-0.20)
대 구		1.04 (0.07)	-0.03 (-0.65)	1.01 (-0.58)	0.81 (0.00)	-0.44 (-0.64)	0.36 (-0.65)
인 천		0.97 (0.02)	-0.34 (-0.10)	0.63 (-0.09)	0.93 (0.00)	-0.52 (-0.17)	0.41 (-0.17)
광 주		0.78 (0.00)	-0.44 (-0.49)	0.34 (-0.48)	0.89 (0.00)	-0.25 (-0.34)	0.64 (-0.34)
대 전		0.81 (0.02)	0.11 (-0.09)	0.93 (-0.07)	0.94 (-0.01)	0.11 (-0.13)	1.05 (-0.14)
울 산		0.93 (-0.03)	0.01 (-0.31)	0.94 (-0.34)	0.74 (0.00)	-0.05 (-0.29)	0.69 (-0.29)
세 종		- -	- -	- -	0.84 (-0.01)	0.11 (-0.06)	0.95 (-0.08)
경 기		1.14 (0.02)	0.15 (-0.06)	1.29 (-0.04)	0.96 (-0.01)	-0.09 (-0.22)	0.87 (-0.23)
강 원		1.01 (0.03)	-0.05 (0.26)	0.95 (0.29)	0.98 (-0.01)	-0.17 (-0.17)	0.81 (-0.18)
충 북		0.79 (0.03)	-0.30 (0.15)	0.48 (0.18)	1.14 (0.00)	-0.36 (-0.08)	0.79 (-0.08)
충 남		0.75 (-0.03)	-0.33 (-0.14)	0.42 (-0.17)	1.06 (0.00)	-0.25 (-0.12)	0.81 (-0.12)
전 북		0.94 (-0.02)	-0.31 (-0.49)	0.63 (-0.51)	0.96 (-0.04)	-0.20 (-0.21)	0.75 (-0.25)
전 남		0.88 (0.00)	-0.46 (-0.06)	0.42 (-0.05)	0.91 (-0.01)	-0.16 (-0.17)	0.75 (-0.18)
경 북		0.95 (0.03)	-0.53 (-0.10)	0.42 (-0.07)	0.88 (-0.02)	-0.20 (-0.08)	0.67 (-0.11)
경 남		0.80 (-0.06)	-0.18 (0.08)	0.62 (0.02)	0.87 (-0.03)	-0.40 (-0.06)	0.47 (-0.09)
제 주		0.90 (0.00)	-0.63 (-0.07)	0.27 (-0.07)	0.83 (0.01)	-0.45 (-0.04)	0.38 (-0.03)

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분		소규모 상가			집합 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.77 (-0.01)	-0.19 (-0.21)	0.58 (-0.22)	1.04 (0.00)	-0.20 (-0.22)	0.84 (-0.23)
서울	소 계	0.49 (0.00)	-0.05 (-0.02)	0.44 (-0.02)	0.98 (0.00)	-0.15 (-0.24)	0.83 (-0.24)
	도심	0.53 (0.00)	-0.15 (-0.12)	0.39 (-0.12)	1.11 (0.00)	-0.50 (-0.37)	0.61 (-0.37)
	강남	0.36 (-0.01)	0.22 (0.20)	0.59 (0.19)	0.81 (0.00)	0.13 (0.08)	0.94 (0.08)
	영등포신촌	0.52 (0.00)	-0.07 (-0.02)	0.45 (-0.02)	1.01 (0.01)	0.21 (-0.16)	1.23 (-0.15)
	기타	0.48 (0.00)	-0.06 (-0.06)	0.43 (-0.06)	0.99 (0.00)	0.00 (-0.16)	0.99 (-0.16)
부 산		0.66 (-0.01)	0.01 (-0.12)	0.67 (-0.13)	0.96 (0.00)	-0.20 (0.12)	0.76 (0.12)
대 구		0.70 (0.00)	-0.51 (-0.64)	0.19 (-0.64)	1.00 (0.00)	-0.47 (-0.61)	0.53 (-0.61)
인 천		0.81 (0.00)	-0.43 (-0.23)	0.38 (-0.23)	1.23 (0.00)	-0.50 (-0.19)	0.73 (-0.19)
광 주		0.71 (-0.03)	-0.32 (-0.46)	0.39 (-0.49)	1.11 (0.01)	-0.41 (-0.45)	0.70 (-0.44)
대 전		0.70 (-0.02)	0.09 (-0.23)	0.80 (-0.25)	1.03 (0.01)	0.16 (-0.24)	1.19 (-0.22)
울 산		0.60 (-0.01)	-0.02 (-0.25)	0.57 (-0.26)	1.09 (-0.01)	0.03 (-0.16)	1.12 (-0.17)
세 종		0.79 (-0.05)	0.06 (-0.04)	0.85 (-0.09)	0.79 (0.00)	-0.18 (0.17)	0.61 (0.18)
경 기		0.79 (0.00)	-0.10 (-0.23)	0.69 (-0.23)	1.10 (-0.01)	-0.07 (-0.23)	1.02 (-0.23)
강 원		1.00 (-0.01)	-0.16 (-0.27)	0.83 (-0.28)	1.03 (-0.01)	-0.12 (-0.21)	0.90 (-0.23)
충 북		1.01 (0.01)	-0.35 (-0.14)	0.65 (-0.12)	1.10 (0.00)	-0.37 (-0.41)	0.73 (-0.41)
충 남		0.97 (-0.02)	-0.13 (-0.18)	0.85 (-0.20)	1.18 (-0.01)	-0.31 (-0.15)	0.87 (-0.17)
전 북		0.86 (-0.02)	-0.22 (-0.24)	0.64 (-0.26)	1.08 (0.00)	-0.17 (-0.12)	0.91 (-0.12)
전 남		0.83 (-0.01)	-0.28 (-0.35)	0.55 (-0.35)	1.01 (0.00)	-0.30 (-0.23)	0.71 (-0.24)
경 북		0.88 (-0.01)	-0.20 (-0.20)	0.68 (-0.21)	1.08 (0.00)	-0.45 (-0.24)	0.63 (-0.25)
경 남		0.77 (-0.02)	-0.36 (-0.10)	0.41 (-0.12)	1.05 (-0.01)	-0.33 (-0.21)	0.73 (-0.22)
제 주		0.74 (-0.01)	-0.49 (-0.27)	0.25 (-0.28)	0.93 (-0.01)	-0.48 (-0.37)	0.45 (-0.39)

※ 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(2023.3.31일 기준, 한국부동산원 소속 전문조사자 수행)
- 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**
 - 임대료는 현재 계약된 임대료가 아닌 해당 시점의 거래 가능한 임대료 수준을 기준으로 산정

* 월세 환산 임대료 = 보증금 × (전환율) / 12 + 월세

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

- 전환율은 **보증금과 월세의 환산이율**을 의미하며 임대인은 요구 수익률, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표 등으로 활용

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 표본의 연면적 총합(집합상가는 표본 전체 상가면적 총합)으로 나누어 산출
- 현재 오피스, 중대형 상가, 소규모 상가 및 집합 상가에 대한 유형별 공실률을 각각 공표 중임

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
 - * $\text{자본이익[기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액]} \div \text{기초(전분기)자산가액}$