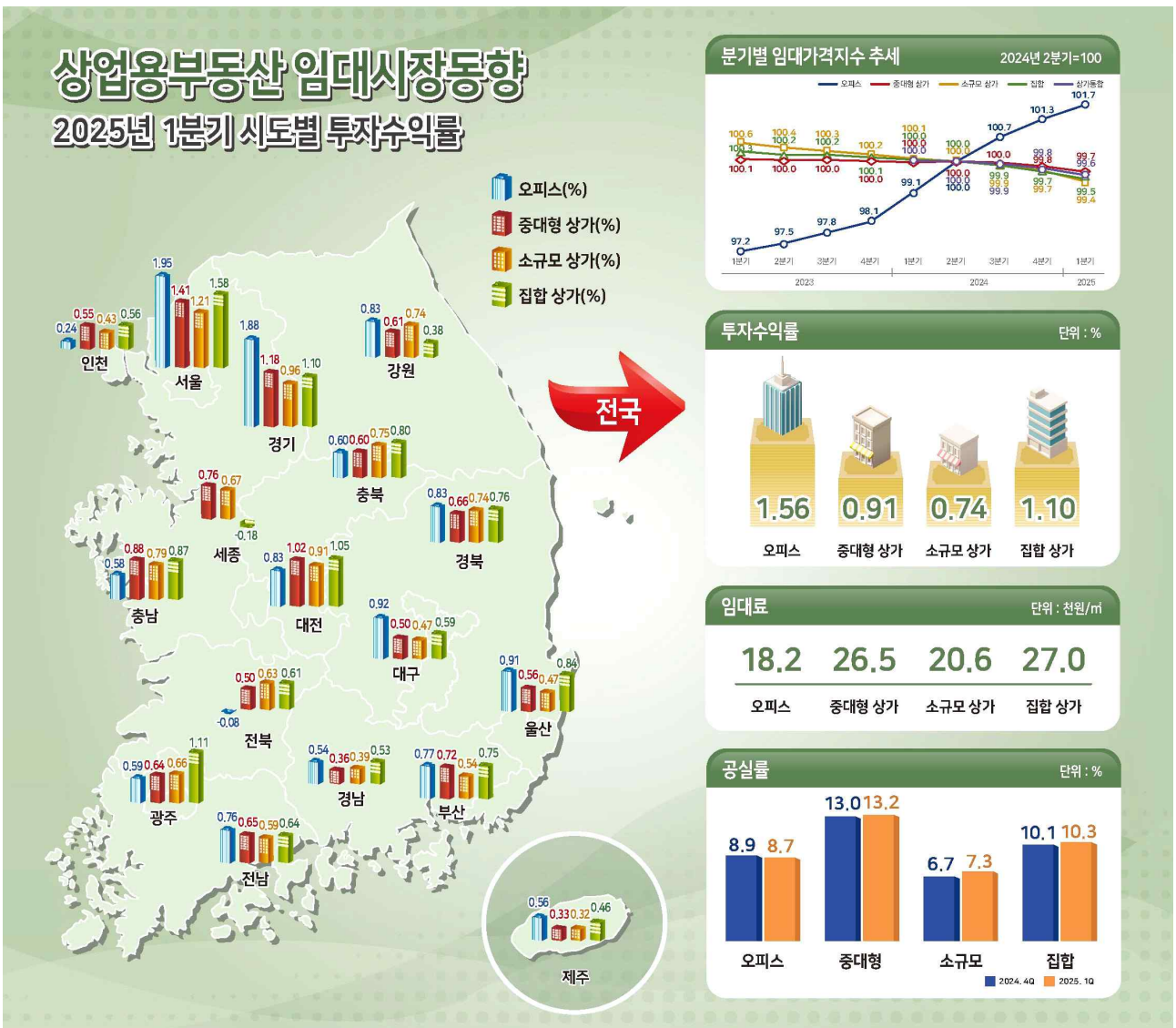
한국부동산원	보 도 자 료		R-ONE 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
	배 포 일 시	2025. 4. 24(목) 총 18매(본문 10매, 붙임 8매)	
담당 부서: 부동산통계처 상업자산통계부	내 용 문 의	·상업자산통계부장 최 윤 주	☎(053)663-8531
		·담당 과장 조 진 주	☎(053)663-8533
보 도 일 시	2025년 4월 24일(목) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		

'25년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

- 임대가격지수 전분기 대비 오피스는 상승, 상가(통합) 하락
- 공실률은 오피스는 감소, 상가는 전체 유형 증가



□ 한국부동산원은 **전국 상업용부동산**에 대한 **'25년 1분기**(3.31. 기준) 임대가격지수*, 임대료, 투자수익률, 공실률 등 **임대시장 동향**을 조사·발표했다.

< 상업용부동산 임대동향조사 건물유형 >

항목 \ 분류	오피스	상가		
		중대형 상가	소규모 상가	집합 상가
기준	① 일반건축물대장상 건물 ② (주용도) 업무시설	① 일반건축물대장상 건물		① 집합건축물대장상 건물
		② (주용도) 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설		
소유형태	건물 전체 1인 또는 공동 소유			건물 내 호별 개별 소유
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

* 상가는 중대형, 소규모, 집합을 통합하여 상가통합 임대가격지수를 추가 생산('24.1분기~)

□ 2025년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 전분기 대비 **오피스는 임대가격지수 및 투자수익률이 상승하고, 상가(통합)는 하락**하였으며, **공실률은 오피스는 감소, 상가는 전체 유형 증가**하였다.

○ (**임대가격지수**) 시장임대료 변동을 나타내는 **임대가격지수**는 전분기 대비 **오피스**는 **0.44% 상승, 상가(통합)**는 **0.21% 하락 (중대형 -0.17%, 소규모 -0.34%, 집합 -0.22%)**했으며,

- **전국 평균 임대료***는 **오피스**가 **18.2천원/㎡**, **상가**는 **집합 27.0천원/㎡**, **중대형 26.5천원/㎡**, **소규모 20.6천원/㎡** 순으로 나타났다.

  * 평균 임대료는 오피스 3층이상 평균, 상가 1층 기준

○ (**투자수익률**) **오피스** 투자수익률은 **1.56%**, **중대형 상가**는 **0.91%**, **소규모 상가**는 **0.74%**, **집합 상가**는 **1.10%**로 조사되었다.

- 임대수익을 나타내는 **소득수익률**은 **오피스 0.94%**, **중대형 상가 0.80%**, **소규모 상가 0.73%**, **집합 상가 0.99%**로 나타났으며,

- 자산가치 변동을 나타내는 **자본수익률**은 **오피스 0.63%**, **중대형 상가 0.10%**, **소규모 상가 0.00%**, **집합 상가 0.12%**로 나타났다.

○ (공실률) **전국 평균 공실률**은 **오피스**는 **8.7%, 중대형 상가**는 **13.2%, 소규모 상가**는 **7.3%, 집합 상가**는 **10.3%**로 나타났다.

□ **오피스**는 서울·경기지역 **중심업무지구 내 높은 수요로 인해 임대시장은 상승세**를 보이고 있으나, **상가**는 내수 경기침체에 따라 **소비 위축으로 상권 내 임차 수요가 크게 줄어들며 임대시장은 하락세**를 이어갔다.

* (소매판매액지수_경상지수) '24.12 121.9 → '25.2 108.9

○ (**오피스**) **서울**은 **도심·강남 업무지구 선호양상**이 이어지며 상권 내 진입수요가 증가하고 있으며, **경기**는 **분당·판교지역 IT업체 입주수요**가 꾸준히 증가하며 **임대인 우위시장**을 이어가고 있다.

* (주요 업무지구 임대료 상승률) 도심 0.47%, 강남 1.07%, 여의도/마포 0.55%, 분당역세권 1.48%

- (임대가격지수) **서울·경기**를 중심으로 **임차수요가 증가**하며 상권 내 임대료 상향조정 되면서 전분기 대비 **임대가격지수가 상승**하였다.

- (투자수익률) **소득수익률**은 공실 해소의 영향으로 전반적으로 **상승**, **자본수익률**은 프라임오피스를 중심으로 자산가치 강세가 이어지며 **상승**함에 따라 **투자수익률**은 전분기 대비 **상승**하였다.

* (오피스 공실률) 전국 '24.4Q 8.9% → '25.1Q 8.7%, 서울 '24.4Q 5.6% → '25.1Q 5.2%

○ (**상가**) **서울**은 중심상권으로 유동인구가 집중되며 **임대시장 상승세**를 이어가고 있으나, 그 외 **지방지역**은 경기침체와 폐업 증가에 따른 상권침체가 지속되며 **임대시장은 하락세**를 보이고 있다.

* (주요시도 변동추이) 서울 '24.4Q 100.7 → '25.1Q 100.8, 세종 '24.4Q 97.4 → '25.1Q 96.0

- (임대가격지수) **서울을 제외한 16개 시도에서 하락**하였으며, 장기공실 해소를 위한 임대료 하향 조정으로 전국 임대가격지수 **하락**하였다.

- (투자수익률) **소득수익률**은 공실 증가 및 임대수익 감소로 전분기 대비 **하락**, **자본수익률**도 상권침체에 따른 상가의 투자매력도 약화로 인해 **하락**함에 따라 **투자수익률**은 전분기 대비 **하락**하였다.

1. 임대가격지수 및 임대료

◈ **(상가통합 임대가격지수) 기존 유형별 지수**(중대형·소규모·집합)에 **가중치**를 **적용**하여 **상가 전체**의 **임대 동향**을 **파악**하기 위한 목적으로 **'24년 1분기**부터 생산하는 **신규 지표**입니다.

◈ **(임대료 수준)** 일반상가는 **표본개편**('24년3분기)에 의한 **표본 재배치로 표본 구성** 변동이 발생하여 **통계의 시계열적인 해석시 유의**가 필요하니 **표본 개편 이전 대비 비교 시**에는 **임대가격지수의 변동률**을 활용하시기 바랍니다.

□ **임대료**는 **집합 상가**의 임대료(27.0천원/㎡)가 가장 높았으며, **중대형 상가**(26.5천원/㎡), **소규모 상가**(20.6천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편 **오피스**는 **18.2천원/㎡** 수준으로 나타났다.

* **상가**는 가장 효율적으로 이용하는 **1층 기준**으로 임대료 수준을 산정하는 반면, **오피스**의 1~2층은 주로 로비나 매장용으로 이용되고 있어 **3층~최고층**을 기준으로 임대료 수준을 산정 **(직접 비교 유의)**

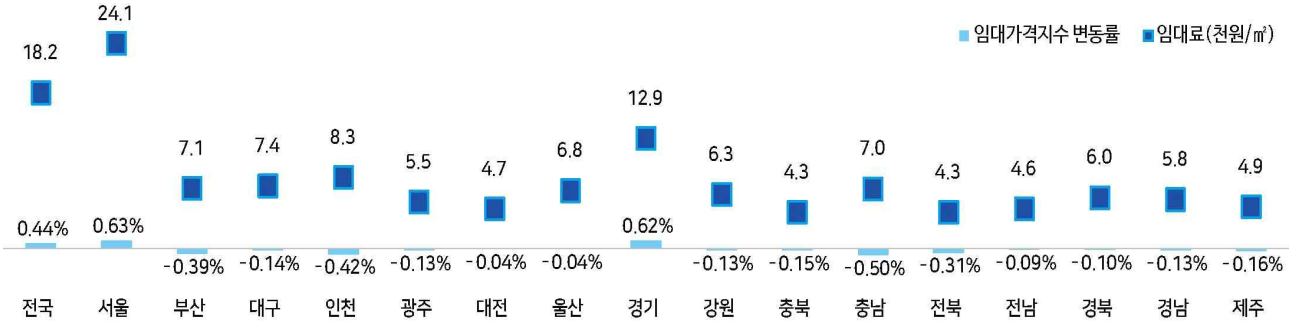
□ 임대료 변동 추세를 나타내는 **임대가격지수**는 오피스의 경우 전분기 대비 **0.44% 상승**, 상가의 경우 **중대형 0.17% 하락, 소규모 0.34% 하락, 집합 0.22% 하락**했다.

(임대가격지수, 2024년 2분기 = 100, 단위 : p, 전기비, 전년동기비 %)

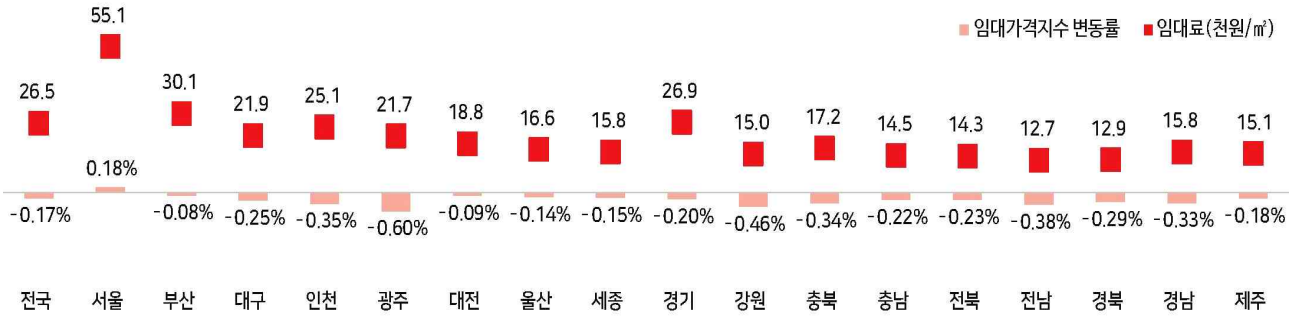
구 분	2023				2024				2025		
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	전기비	전년동기비
오피스	97.2	97.5	97.8	98.1	99.1	100.0	100.7	101.3	101.7	0.44	2.71
상가통합	-	-	-	-	100.0	100.0	99.9	99.8	99.6	-0.21	-0.43
중대형상가	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	99.7	-0.17	-0.29
소규모상가	100.6	100.4	100.3	100.2	100.1	100.0	99.9	99.7	99.4	-0.34	-0.71
집합상가	100.3	100.2	100.2	100.1	100.0	100.0	99.9	99.7	99.5	-0.22	-0.59

□ 임대가격지수 및 임대료를 **유형별·지역별**로 살펴보면,

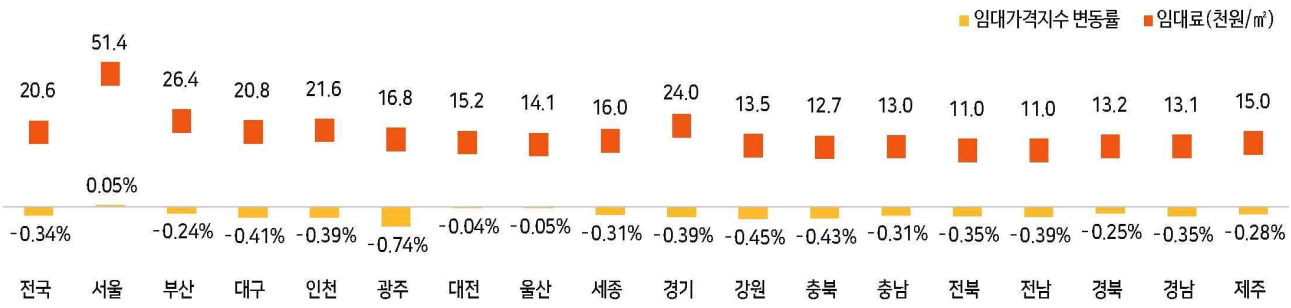
○ **(오피스) 서울, 경기, 인천** 지역의 **임대료가 높은 수준**을 보이는 가운데, **임대가격지수**는 **서울, 경기**에서 **상승**한 반면, **충남, 인천, 부산 등**에서는 **하락**하였다.



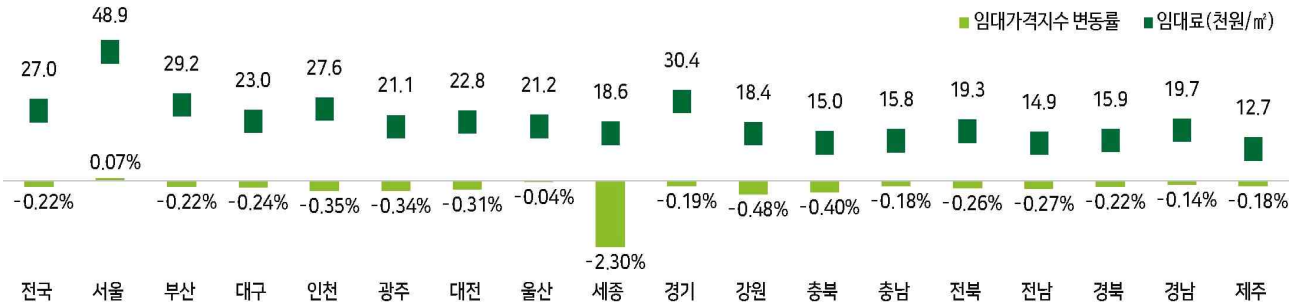
○ (중대형 상가) **임대료 수준**은 **서울, 부산, 경기 순**으로 나타났으며, **임대가격지수**는 **서울**에서 **상승한 반면, 그 외의 시도는** 모두 하락한 가운데 **광주, 강원, 전남 순**으로 **하락**하였다.



○ (소규모 상가) **임대료 수준**은 **서울, 부산, 경기 순**으로 나타났으며, **임대가격지수**는 **서울**에서 **상승**하였으나, **그 외의 시도**는 모두 하락한 가운데 **광주, 강원, 충북 순으로 하락**하였다.



○ (집합 상가) **임대료 수준**은 **서울, 경기, 부산 순**으로 나타났으며, **임대가격지수**는 **서울**에서 **상승**하였으나, **그 외의 시도**는 모두 하락한 가운데 **세종, 강원, 충북 순으로 하락**하였다.



(임대료, 단위 : 천원/㎡)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	18.2	24.1	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
중대형 상가	26.5	55.1	30.1	21.9	25.1	21.7	18.8	16.6	15.8
소규모 상가	20.6	51.4	26.4	20.8	21.6	16.8	15.2	14.1	16.0
집합 상가	27.0	48.9	29.2	23.0	27.6	21.1	22.8	21.2	18.6
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	12.9	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.8	4.9
중대형 상가	26.9	15.0	17.2	14.5	14.3	12.7	12.9	15.8	15.1
소규모 상가	24.0	13.5	12.7	13.0	11.0	11.0	13.2	13.1	15.0
집합 상가	30.4	18.4	15.0	15.8	19.3	14.9	15.9	19.7	12.7

* 오피스는 3층~최고층, 상가(일반/집합)는 기준층을 기준으로 산정하였으며, 매분기 마지막 월 말일 기준임
* 임대료는 현재 시점에서 임대가능한 금액을 월세형태로 전환하여 산정한 월환산 임대료임 (관리비 미포함)

2. 투자수익률

◈ (**투자수익률**) 일반상가는 **표본개편**('24년3분기)에 의한 **표본 재배치로 표본 구성** 변동이 발생하여 **통계의 시계열적인 해석시 유의**가 필요하오니, 보도자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.

□ 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 **투자수익률**은 소득수익률과 자본수익률을 더하여 산출하며, **오피스**는 **1.56%**, **중대형 상가**는 **0.91%**, **소규모 상가**는 **0.74%**, **집합 상가**는 **1.10%**로 나타났다.

○ 임대료 등을 통한 임대수익률인 **소득수익률**은 **오피스 0.94%**, **중대형 상가 0.80%**, **소규모 상가 0.73%**, **집합 상가 0.99%**로 나타났다.

○ 자산가치의 변동을 나타내는 **자본수익률**은 **오피스 0.63%**, **중대형 상가 0.10%**, **소규모 상가 0.00%**, **집합 상가 0.12%**로 나타났다.

□ 투자수익률을 **유형별·지역별**로 살펴보면,

○ (**오피스**) **서울, 경기, 대구** 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈으며, **전북, 인천, 경남** 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	0.94	0.97	0.83	0.95	0.88	0.68	0.80	0.93	-
	자본수익률	0.63	0.98	-0.06	-0.03	-0.64	-0.09	0.03	-0.03	-
	투자수익률	**1.56**	**1.95**	**0.77**	**0.92**	**0.24**	**0.59**	**0.83**	**0.91**	**-**
구 분		**경기**	**강원**	**충북**	**충남**	**전북**	**전남**	**경북**	**경남**	**제주**
오피스	소득수익률	1.11	0.84	0.70	0.78	0.70	0.82	0.86	0.81	0.90
	자본수익률	0.77	-0.01	-0.10	-0.19	-0.78	-0.06	-0.04	-0.27	-0.34
	투자수익률	**1.88**	**0.83**	**0.60**	**0.58**	**-0.08**	**0.76**	**0.83**	**0.54**	**0.56**

○ (**중대형 상가**) **서울, 경기, 대전** 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, **제주, 경남, 대구는** 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.80	0.63	0.74	0.74	0.96	0.83	0.88	0.72	0.82
	자본수익률	0.10	0.78	-0.02	-0.25	-0.41	-0.19	0.14	-0.16	-0.06
	투자수익률	**0.91**	**1.41**	**0.72**	**0.50**	**0.55**	**0.64**	**1.02**	**0.56**	**0.76**
구 분		**경기**	**강원**	**충북**	**충남**	**전북**	**전남**	**경북**	**경남**	**제주**
중대형 상가	소득수익률	0.91	0.92	0.96	1.00	0.90	0.86	0.87	0.82	0.84
	자본수익률	0.27	-0.31	-0.36	-0.12	-0.41	-0.22	-0.21	-0.47	-0.51
	투자수익률	**1.18**	**0.61**	**0.60**	**0.88**	**0.50**	**0.65**	**0.66**	**0.36**	**0.33**

○ (**소규모 상가**) **서울, 경기, 대전** 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, **제주, 경남, 인천**은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.73	0.48	0.60	0.66	0.79	0.75	0.72	0.56	0.80
	자본수익률	0.00	0.73	-0.06	-0.19	-0.36	-0.09	0.19	-0.09	-0.13
	투자수익률	**0.74**	**1.21**	**0.54**	**0.47**	**0.43**	**0.66**	**0.91**	**0.47**	**0.67**
구 분		**경기**	**강원**	**충북**	**충남**	**전북**	**전남**	**경북**	**경남**	**제주**
소규모 상가	소득수익률	0.73	0.98	0.92	0.89	0.87	0.79	0.82	0.76	0.74
	자본수익률	0.24	-0.25	-0.17	-0.10	-0.24	-0.20	-0.09	-0.37	-0.42
	투자수익률	**0.96**	**0.74**	**0.75**	**0.79**	**0.63**	**0.59**	**0.74**	**0.39**	**0.32**

○ **(집합 상가) 서울, 광주, 경기** 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, **세종, 강원, 제주**는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	0.99	0.94	0.90	0.97	1.18	1.08	0.98	1.01	0.70
	자본수익률	0.12	0.64	-0.16	-0.38	-0.63	0.03	0.08	-0.17	-0.88
	투자수익률	**1.10**	**1.58**	**0.75**	**0.59**	**0.56**	**1.11**	**1.05**	**0.84**	**-0.18**
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.03	1.01	1.01	1.18	1.04	0.94	1.07	1.02	0.95
	자본수익률	0.07	-0.62	-0.22	-0.30	-0.43	-0.30	-0.31	-0.49	-0.49
	투자수익률	**1.10**	**0.38**	**0.80**	**0.87**	**0.61**	**0.64**	**0.76**	**0.53**	**0.46**

3. 공실률

◈ **(공실률)** 일반상가는 **표본개편**('24년3분기)에 의한 **표본 재배치로 표본구성** 변동이 발생하여 **통계의 시계열적인 해석시 유의**가 필요하오니, 보도자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.

□ **오피스**는 **8.7%**, **중대형**은 13.2%, **소규모**는 **7.3%**, **집합**은 **10.3%**로 나타났다.

(단위 : %, %p)

구 분	오피스	중대형 상가	소규모 상가	집합 상가
'25.1분기	8.7	13.2	7.3	10.3
전기대비	-0.2	0.2	0.5	0.2

□ 공실률을 **유형별·지역별**로 살펴보면,

○ **(오피스) 충북, 경북, 강원** 등이 전국 평균(8.7%) 대비 **높은 공실률**을 나타냈고 **제주, 서울, 경기**는 6% 미만의 **낮은 공실률**을 나타냈다.

○ **(중대형 상가) 세종, 충북, 전북** 등이 전국 평균(13.2%) 대비 **높은 공실률**을 나타냈고 **서울, 제주, 경기** 등이 **낮은 공실률**을 나타냈다.

○ (**소규모 상가**) **인천, 대전, 경남** 등이 전국 평균(7.3%) 대비 **높은 공실률**을 나타냈고 **서울, 제주, 강원** 등이 **낮은 공실률**을 나타냈다.

○ (**집합 상가**) **경북, 전남, 울산** 등이 전국 평균(10.3%) 대비 **높은 공실률**을 나타냈고 **경기, 광주, 인천** 등이 **낮은 공실률**을 나타냈다.

(공실률, 단위 : %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	8.7	5.2	17.5	10.5	19.8	20.1	13.9	12.5	-
중대형 상가	13.2	8.9	14.2	16.5	12.4	16.2	15.3	16.0	25.2
소규모 상가	7.3	5.3	8.0	8.2	10.4	6.7	9.1	6.3	6.5
집합 상가	10.3	9.1	8.8	11.8	8.2	8.0	9.3	20.9	13.6
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	5.3	23.8	30.8	18.2	16.9	20.3	23.8	17.8	3.8
중대형 상가	10.2	15.2	19.8	13.4	18.9	13.1	18.1	17.4	9.9
소규모 상가	6.9	5.9	8.3	6.8	7.2	8.4	8.1	8.4	5.8
집합 상가	5.7	17.6	15.3	10.9	16.3	24.7	26.4	12.3	17.6

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임

4. 주요 지역·상권별 동향

□ 오피스

○ (**서울**) 테헤란로, 강남대로 등 강남지역을 중심으로 급성장한 **4차산업 업종들의 이주**가 이어지고, 프라임급 오피스의 공급부족으로 **임대인 우위시장**이 지속되며 **임대가격지수는 전분기 대비 0.63% 상승**하였다.

* (임대가격지수 변동률) 강남지역 1.07%, 강남대로 1.45%, 테헤란로 1.19%, 논현역 1.10% 상승

○ (**경기**) 지속적인 임대료 상승을 버티지 못한 임차인 이탈로 **공실률은 소폭 증가**하였으나, 분당·판교 내 제한적인 공급으로 인해 IT기업의 오피스 수요가 집중되며 **임대가격지수는 0.62% 상승**하였다.

* (공실률) 경기 '24.4Q 5.1% → '25.1Q 5.3%, 분당역세권 '24.4Q 2.2% → '25.1Q 2.9%

□ 상가

○ (**서울**) 경기침체에 따른 소비심리 위축으로 상권 내 유동인구가 감소하며 매출 축소되고 있으며, 관광객과 MZ세대가 집중되는 강남 압구정, 성수 연무장길, 용산 용리단길도 상승폭이 축소되며 서울 **임대가격지수는 전분기**(0.23%) **보다 낮은 0.15% 상승**하였다.

* (주요상권 임대가격지수_상가통합) 뚝섬 1.89%, 용산역 1.72%, 압구정 1.64%

○ (**세종**) 경기침체에 따른 매출감소로 상권침체가 심화되고 있으며, 공실해소 목적의 임대료 하향조정으로 상가 투자가치가 떨어지면서 **투자수익률 하락 전환되어 전분기 대비 0.53%p 하락**하였다.

* (투자수익률_집합상가) 세종 -0.18%, 나성한솔동 -1.16%

○ (**광주**) 오프라인 상권 침체가 이어지며 대표적인 원도심 상권인 금남로/충장로 상권 및 월산동지구 등을 중심으로 임대료 하락세가 지속되고, 장기 공실 해소를 위해 상권 전반의 임대료 하향 조정이 이루어지며 전분기 대비 **임대가격지수는 0.57% 하락**하였다.

* (임대가격지수_상가통합) 금남로/충장로 -1.21%, 월산동지구 -0.97%

□ 상업용부동산 임대동향조사는 국토교통부가 한국부동산원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문 조사자가 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), 국토교통부 통계누리(stat.molit.go.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국부동산원 부동산정보 앱(app)**을 통해 확인할 수 있다.

한국부동산원

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 한국부동산원 부동산통계처 상업자산통계부 최윤주 부장(☎053-663-8531), 조진주 과장(☎053-663-8533)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1 2025년 1분기 상업용부동산 통계지표

1. 2025년 1분기 공실률 및 임대료

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

구 분		오피스		중대형 상가		소규모 상가		집합 상가	
		공실률	임대료	공실률	임대료	공실률	임대료	공실률	임대료
전체		8.7 (-0.2)	18.2 (0.4)	13.2 (0.2)	26.5 (-0.2)	7.3 (0.5)	20.6 (-0.3)	10.3 (0.2)	27.0 (-0.2)
서울	소계	5.2 (-0.4)	24.1 (0.6)	8.9 (0.1)	55.1 (0.2)	5.3 (0.5)	51.4 (0.1)	9.1 (0.1)	48.9 (0.1)
	도심	7.5 (-2.1)	30.0 (0.5)	12.5 (0.1)	86.4 (-0.1)	6.1 (-0.8)	71.8 (-0.2)	10.7 (-0.1)	82.8 (-0.1)
	강남	4.3 (0.1)	26.1 (1.1)	8.9 (0.2)	62.7 (0.5)	4.0 (0.1)	62.0 (0.4)	5.5 (0.3)	55.4 (0.1)
	여의도마포(영등포신촌)	3.9 (0.2)	19.7 (0.6)	9.8 (0.6)	48.2 (-0.1)	3.6 (0.4)	47.0 (-0.0)	12.9 (-0.6)	38.4 (0.2)
	기타	6.3 (0.5)	13.3 (0.3)	8.0 (-0.2)	48.4 (0.2)	5.1 (0.4)	44.2 (0.3)	10.9 (0.1)	45.0 (0.0)
부산		17.5 (-0.6)	7.1 (-0.4)	14.2 (0.1)	30.1 (-0.1)	8.0 (0.6)	26.4 (-0.2)	8.8 (0.3)	29.2 (-0.2)
대구		10.5 (0.1)	7.4 (-0.1)	16.5 (0.6)	21.9 (-0.2)	8.2 (-0.8)	20.8 (-0.4)	11.8 (0.1)	23.0 (-0.2)
인천		19.8 (0.2)	8.3 (-0.4)	12.4 (-0.3)	25.1 (-0.4)	10.4 (3.4)	21.6 (-0.4)	8.2 (0.2)	27.6 (-0.4)
광주		20.1 (0.3)	5.5 (-0.1)	16.2 (0.2)	21.7 (-0.6)	6.7 (-0.2)	16.8 (-0.7)	8.0 (0.4)	21.1 (-0.3)
대전		13.9 (2.0)	4.7 (-0.0)	15.3 (0.2)	18.8 (-0.1)	9.1 (0.9)	15.2 (-0.0)	9.3 (0.1)	22.8 (-0.3)
울산		12.5 (-2.9)	6.8 (-0.0)	16.0 (-1.3)	16.6 (-0.1)	6.3 (-0.2)	14.1 (-0.0)	20.9 (0.2)	21.2 (-0.0)
세종		- -	- -	25.2 (1.2)	15.8 (-0.2)	6.5 (-2.0)	16.0 (-0.3)	13.6 (-0.9)	18.6 (-2.3)
경기		5.3 (0.2)	12.9 (0.6)	10.2 (0.2)	26.9 (-0.2)	6.9 (0.8)	24.0 (-0.4)	5.7 (0.3)	30.4 (-0.2)
강원		23.8 (-2.2)	6.3 (-0.1)	15.2 (0.9)	15.0 (-0.5)	5.9 (0.0)	13.5 (-0.4)	17.6 (0.6)	18.4 (-0.5)
충북		30.8 (3.1)	4.3 (-0.2)	19.8 (0.3)	17.2 (-0.3)	8.3 (0.2)	12.7 (-0.4)	15.3 (0.1)	15.0 (-0.4)
충남		18.2 (-1.1)	7.0 (-0.5)	13.4 (-0.1)	14.5 (-0.2)	6.8 (0.4)	13.0 (-0.3)	10.9 (0.0)	15.8 (-0.2)
전북		16.9 (0.0)	4.3 (-0.3)	18.9 (-0.0)	14.3 (-0.2)	7.2 (-1.0)	11.0 (-0.3)	16.3 (0.4)	19.3 (-0.3)
전남		20.3 (-0.6)	4.6 (-0.1)	13.1 (0.5)	12.7 (-0.4)	8.4 (0.9)	11.0 (-0.4)	24.7 (0.8)	14.9 (-0.3)
경북		23.8 (0.8)	6.0 (-0.1)	18.1 (0.3)	12.9 (-0.3)	8.1 (0.3)	13.2 (-0.2)	26.4 (-0.1)	15.9 (-0.2)
경남		17.8 (-0.2)	5.8 (-0.1)	17.4 (0.5)	15.8 (-0.3)	8.4 (1.7)	13.1 (-0.4)	12.3 (0.4)	19.7 (-0.1)
제주		3.8 (0.0)	4.9 (-0.2)	9.9 (0.9)	15.1 (-0.2)	5.8 (2.1)	15.0 (-0.3)	17.6 (1.3)	12.7 (-0.2)

1) 임대료의 전기대비 변동률은 임대가격지수의 전기대비 변동률을 표기함
2) 공실률은 표본개편('24년3분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요

2. 임대가격지수

(기준시점 : 2024.2분기 = 100, 단위: p, 전기대비 %)

구 분		오피스			상가통합			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
		24.4Q	25.1Q	전기비	24.4Q	25.1Q	전기비	24.4Q	25.1Q	전기비	24.4Q	25.1Q	전기비	24.4Q	25.1Q	전기비
전 체		101.3	101.7	0.44	99.8	99.6	-0.21	99.8	99.7	-0.17	99.7	99.4	-0.34	99.7	99.5	-0.22
서울	소 계	102.0	102.7	0.63	100.7	100.8	0.15	100.7	100.9	0.18	100.9	100.9	0.05	100.5	100.5	0.07
	도심	102.1	102.6	0.47	100.5	100.4	-0.09	100.6	100.5	-0.09	100.6	100.3	-0.25	100.3	100.2	-0.05
	강남	102.4	103.5	1.07	100.7	101.2	0.43	100.8	101.2	0.48	101.1	101.4	0.37	100.6	100.7	0.14
	여의도마포(영등포산촌)	102.0	102.6	0.55	100.3	100.3	-0.03	100.4	100.2	-0.14	100.4	100.4	-0.04	100.2	100.4	0.20
	기타	101.8	102.2	0.35	100.8	101.0	0.17	100.8	101.0	0.19	101.3	101.5	0.26	100.7	100.8	0.04
부 산		99.1	98.7	-0.39	99.8	99.7	-0.13	99.8	99.7	-0.08	99.8	99.5	-0.24	99.7	99.5	-0.22
대 구		100.2	100.1	-0.14	99.8	99.5	-0.27	99.8	99.5	-0.25	99.8	99.4	-0.41	99.7	99.5	-0.24
인 천		99.0	98.6	-0.42	99.1	98.8	-0.36	99.2	98.8	-0.35	99.0	98.7	-0.39	99.1	98.8	-0.35
광 주		99.5	99.4	-0.13	99.8	99.2	-0.57	99.8	99.2	-0.60	99.6	98.9	-0.74	99.7	99.4	-0.34
대 전		100.1	100.0	-0.04	99.8	99.7	-0.13	99.8	99.7	-0.09	99.8	99.7	-0.04	100.0	99.6	-0.31
울 산		99.8	99.7	-0.04	99.8	99.7	-0.11	99.8	99.6	-0.14	99.8	99.8	-0.05	99.9	99.8	-0.04
세 종		-	-	-	97.4	96.0	-1.44	99.4	99.2	-0.15	99.5	99.2	-0.31	96.0	93.8	-2.30
경 기		100.9	101.5	0.62	99.7	99.5	-0.23	99.7	99.5	-0.20	99.8	99.5	-0.39	99.7	99.5	-0.19
강 원		99.7	99.6	-0.13	99.3	98.9	-0.46	99.4	98.9	-0.46	99.1	98.7	-0.45	99.4	98.9	-0.48
충 북		100.0	99.8	-0.15	99.7	99.3	-0.37	99.6	99.3	-0.34	99.8	99.3	-0.43	99.8	99.5	-0.40
충 남		99.8	99.3	-0.50	99.8	99.6	-0.24	99.9	99.6	-0.22	99.7	99.4	-0.31	99.9	99.7	-0.18
전 북		99.4	99.1	-0.31	99.5	99.2	-0.27	99.5	99.2	-0.23	99.3	99.0	-0.35	99.6	99.3	-0.26
전 남		99.8	99.7	-0.09	99.7	99.3	-0.37	99.6	99.3	-0.38	99.8	99.4	-0.39	99.9	99.6	-0.27
경 북		99.5	99.4	-0.10	99.7	99.4	-0.27	99.6	99.4	-0.29	99.7	99.5	-0.25	99.5	99.2	-0.22
경 남		99.5	99.4	-0.13	99.6	99.3	-0.29	99.6	99.2	-0.33	99.5	99.1	-0.35	99.7	99.5	-0.14
제 주		99.2	99.0	-0.16	99.7	99.5	-0.21	99.7	99.6	-0.18	99.8	99.5	-0.28	99.7	99.5	-0.18

3. 2025년 1분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분		오피스			중대형 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.94 (0.02)	0.63 (0.10)	1.56 (0.13)	0.80 (-0.01)	0.10 (0.00)	0.91 (-0.01)
서울	소 계	0.97 (0.03)	0.98 (0.09)	1.95 (0.12)	0.63 (0.00)	0.78 (-0.02)	1.41 (-0.02)
	도심	1.06 (0.06)	0.59 (0.12)	1.66 (0.19)	0.72 (0.00)	0.58 (-0.06)	1.30 (-0.06)
	강남	0.85 (0.01)	1.73 (-0.02)	2.58 (-0.01)	0.52 (-0.01)	1.23 (-0.09)	1.75 (-0.10)
	여의도마포 (영등포신촌)	1.02 (0.02)	0.71 (0.14)	1.74 (0.16)	0.64 (-0.01)	0.52 (0.01)	1.16 (0.00)
	기타	0.80 (0.02)	0.67 (0.06)	1.47 (0.08)	0.67 (0.00)	0.62 (0.03)	1.29 (0.03)
부 산		0.83 (0.04)	-0.06 (0.24)	0.77 (0.28)	0.74 (0.00)	-0.02 (0.05)	0.72 (0.05)
대 구		0.95 (0.03)	-0.03 (-0.17)	0.92 (-0.14)	0.74 (-0.01)	-0.25 (-0.13)	0.50 (-0.14)
인 천		0.88 (0.02)	-0.64 (-0.08)	0.24 (-0.06)	0.96 (-0.01)	-0.41 (-0.08)	0.55 (-0.09)
광 주		0.68 (0.01)	-0.09 (0.00)	0.59 (0.01)	0.83 (0.00)	-0.19 (-0.17)	0.64 (-0.17)
대 전		0.80 (0.02)	0.03 (0.06)	0.83 (0.08)	0.88 (0.01)	0.14 (0.07)	1.02 (0.08)
울 산		0.93 (0.07)	-0.03 (-0.06)	0.91 (0.01)	0.72 (0.01)	-0.16 (-0.04)	0.56 (-0.03)
세 종		- -	- -	- -	0.82 (0.00)	-0.06 (0.00)	0.76 (0.00)
경 기		1.11 (0.01)	0.77 (0.57)	1.88 (0.58)	0.91 (-0.01)	0.27 (0.09)	1.18 (0.08)
강 원		0.84 (-0.01)	-0.01 (0.00)	0.83 (-0.01)	0.92 (-0.02)	-0.31 (-0.02)	0.61 (-0.03)
충 북		0.70 (-0.01)	-0.10 (-0.04)	0.60 (-0.05)	0.96 (-0.03)	-0.36 (-0.05)	0.60 (-0.07)
충 남		0.78 (0.01)	-0.19 (0.22)	0.58 (0.22)	1.00 (-0.01)	-0.12 (0.11)	0.88 (0.09)
전 북		0.70 (0.01)	-0.78 (-0.07)	-0.08 (-0.05)	0.90 (-0.01)	-0.41 (-0.04)	0.50 (-0.05)
전 남		0.82 (0.00)	-0.06 (0.10)	0.76 (0.10)	0.86 (-0.02)	-0.22 (-0.01)	0.65 (-0.03)
경 북		0.86 (-0.01)	-0.04 (0.37)	0.83 (0.36)	0.87 (-0.01)	-0.21 (0.02)	0.66 (0.01)
경 남		0.81 (0.02)	-0.27 (0.07)	0.54 (0.09)	0.82 (-0.01)	-0.47 (0.02)	0.36 (0.01)
제 주		0.90 (0.03)	-0.34 (0.15)	0.56 (0.18)	0.84 (0.00)	-0.51 (0.06)	0.33 (0.06)

< 투자수익률 >

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분		소규모 상가			집합 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.73 (-0.01)	0.00 (-0.05)	0.74 (-0.06)	0.99 (-0.01)	0.12 (-0.08)	1.10 (-0.09)
서울	소 계	0.48 (-0.01)	0.73 (-0.10)	1.21 (-0.11)	0.94 (-0.01)	0.64 (-0.04)	1.58 (-0.06)
	도심	0.54 (0.00)	0.58 (-0.14)	1.12 (-0.14)	1.06 (-0.01)	0.48 (-0.10)	1.54 (-0.11)
	강남	0.33 (0.00)	1.15 (-0.33)	1.49 (-0.34)	0.75 (-0.01)	1.03 (-0.20)	1.78 (-0.21)
	영등포신촌	0.46 (0.00)	0.60 (-0.08)	1.07 (-0.08)	0.93 (-0.01)	0.55 (0.00)	1.48 (0.00)
	기타	0.49 (-0.01)	0.69 (-0.05)	1.18 (-0.06)	0.92 (-0.01)	0.58 (-0.01)	1.51 (-0.03)
부 산		0.60 (-0.01)	-0.06 (-0.12)	0.54 (-0.12)	0.90 (-0.01)	-0.16 (0.01)	0.75 (0.00)
대 구		0.66 (-0.01)	-0.19 (-0.25)	0.47 (-0.26)	0.97 (0.01)	-0.38 (-0.32)	0.59 (-0.31)
인 천		0.79 (-0.04)	-0.36 (-0.19)	0.43 (-0.23)	1.18 (0.01)	-0.63 (-0.18)	0.56 (-0.17)
광 주		0.75 (0.00)	-0.09 (-0.15)	0.66 (-0.15)	1.08 (0.00)	0.03 (-0.15)	1.11 (-0.14)
대 전		0.72 (0.00)	0.19 (0.11)	0.91 (0.10)	0.98 (0.01)	0.08 (0.03)	1.05 (0.04)
울 산		0.56 (-0.01)	-0.09 (-0.07)	0.47 (-0.08)	1.01 (-0.01)	-0.17 (-0.14)	0.84 (-0.15)
세 종		0.80 (0.00)	-0.13 (0.10)	0.67 (0.10)	0.70 (0.00)	-0.88 (-0.50)	-0.18 (-0.50)
경 기		0.73 (-0.01)	0.24 (-0.02)	0.96 (-0.03)	1.03 (-0.01)	0.07 (-0.08)	1.10 (-0.09)
강 원		0.98 (0.01)	-0.25 (-0.02)	0.74 (-0.01)	1.01 (-0.02)	-0.62 (-0.26)	0.38 (-0.28)
충 북		0.92 (-0.01)	-0.17 (0.02)	0.75 (0.01)	1.01 (0.03)	-0.22 (-0.04)	0.80 (-0.01)
충 남		0.89 (-0.02)	-0.10 (-0.04)	0.79 (-0.06)	1.18 (-0.02)	-0.30 (-0.11)	0.87 (-0.12)
전 북		0.87 (0.00)	-0.24 (-0.01)	0.63 (-0.01)	1.04 (0.00)	-0.43 (-0.07)	0.61 (-0.07)
전 남		0.79 (-0.01)	-0.20 (-0.03)	0.59 (-0.05)	0.94 (-0.04)	-0.30 (-0.19)	0.64 (-0.22)
경 북		0.82 (-0.01)	-0.09 (-0.03)	0.74 (-0.03)	1.07 (-0.01)	-0.31 (-0.16)	0.76 (-0.17)
경 남		0.76 (-0.02)	-0.37 (0.04)	0.39 (0.02)	1.02 (-0.01)	-0.49 (-0.01)	0.53 (-0.02)
제 주		0.74 (-0.02)	-0.42 (0.04)	0.32 (0.03)	0.95 (0.00)	-0.49 (-0.02)	0.46 (-0.02)

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(2025.3.31 기준, 한국부동산원 소속 전문조사자 수행)

○ **오피스** (표본 수 : 16개 시도의 52개 상권, 824동)

- 기업 등이 업무목적으로 사용되는 건물로서 금융, 본사, 제조업 기능 등을 제공하는 공간(건물)으로 건축법상 건축물 용도가 **업무시설**인 일반건축물
- (**선정기준**) 건축 연면적 **50% 이상이 임대**되고 있는 **6층 이상**인 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)	6,203	3,708	406	201	167	145	151	90	39
표본 수(동)	824	404	57	41	36	31	44	23	-
비율(%)	13.3	10.9	14.0	20.4	21.6	21.4	29.1	25.6	-
구분	**경기**	**강원**	**충북**	**충남**	**전북**	**전남**	**경북**	**경남**	**제주**
상권 수(개)	4	-	-	-	-	-	-	-	-
모집단 수(동)	651	74	63	74	79	77	92	145	41
표본 수(동)	38	13	13	10	20	31	31	22	10
비율(%)	5.8	17.6	20.6	13.5	25.3	40.3	33.7	15.2	24.4

○ **중대형 상가** (표본 수 : 17개 시도의 283개 상권, 5,761동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물
- (**선정기준**) **50% 이상이 임대**되고 있는 **3층 이상이거나, 연면적 330㎡ 초과**인 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	283	68	21	15	12	13	8	6	1
모집단 수(동)	439,070	77,722	32,131	21,428	17,404	12,857	10,967	11,855	1,433
표본 수(동)	5,761	1,449	438	301	236	229	175	149	27
비율(%)	1.3	1.9	1.4	1.4	1.4	1.8	1.6	1.3	1.9
구분	**경기**	**강원**	**충북**	**충남**	**전북**	**전남**	**경북**	**경남**	**제주**
상권 수(개)	40	11	9	15	12	13	16	19	4
모집단 수(동)	88,271	17,349	17,608	20,988	18,742	20,347	31,659	29,695	8,614
표본 수(동)	752	253	197	293	251	234	332	355	90
비율(%)	0.9	1.5	1.1	1.4	1.3	1.2	1.0	1.2	1.0

○ **소규모 상가** (표본 수 : 17개 시도의 254개 상권, 5,526동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물

- (선정기준) 기준층이 일부 임대중이며 2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하인 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	254	59	21	13	9	10	6	6	1
모집단 수(동)	748,998	36,308	31,009	26,734	20,298	16,249	12,457	14,380	4,079
표본 수(동)	5,526	933	405	282	206	224	148	159	34
비율(%)	0.7	2.6	1.3	1.1	1.0	1.4	1.2	1.1	0.8
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	34	10	8	14	11	12	17	19	4
모집단 수(동)	166,063	48,001	39,596	56,411	50,505	64,524	75,754	68,459	18,171
표본 수(동)	644	300	252	364	340	310	421	398	106
비율(%)	0.4	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.6	0.6

○ **집합 상가** (표본 수 : 17개 시도의 229개 상권, 29,500호)

- 일반적으로 '집합상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 집합건축물

- (선정기준) 임대가능면적의 30% 이상이 임대되고 있는 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	229	40	16	12	10	7	7	5	2
모집단 수(호)	1,088,395	218,691	72,755	45,891	84,888	22,971	24,840	16,036	19,071
표본 수(호)	29,500	5,604	2,522	2,014	1,533	1,068	945	788	271
비율(%)	2.7	2.6	3.5	4.4	1.8	4.6	3.8	4.9	1.4
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	55	10	9	11	7	7	10	19	2
모집단 수(호)	341,919	24,929	24,093	33,862	26,226	19,192	34,207	75,481	3,343
표본 수(호)	6,626	938	1,085	977	992	843	1,367	1,742	185
비율(%)	1.9	3.8	4.5	2.9	3.8	4.4	4.0	2.3	5.5

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

* 월세환산 임대료 = 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 **보증금과 월세의 환산이율**을 의미하며 임대인은 요구수익률, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표 등으로 활용

5. 공실률은 어떻게 산출된 수치인가요?

○ (**공실률 개념**) 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않은 오피스 및 상가의 빈 공간을 의미

- 현재 오피스, 중대형 상가, 소규모 상가 및 집합 상가에 대한 유형별 공실률을 각각 공표 중임

○ (**공실률 산출**) 상업용 임대동향조사의 **표본 동(호)**에 대한 **공실 현황**을 **조사**하여 **지역·상권**의 **표본**의 **공실면적**의 **합**을 **지역·상권**의 **총 임대가능면적**으로 **나누어 산출**

6. 투자수익률의 의미와 산출방법은?

○ 분기별 투자수익률은 3개월간의 **부동산 보유에 따른 투자성과**를 나타내는 것으로 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출

- **소득수익률**은 **3개월간의 임대수익률**을 의미하며, 부동산가격(기초자산가액) 대비 3개월간의 순영업소득(NOI)의 비율로 산출

  * 순영업소득(임대소득 등 - 운영경비) ÷ 기초(전분기)자산가액

- **자본수익률**은 **3개월간의 부동산가격 증감률**을 의미하며, 부동산 산정액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함

  * 자본이득[기말(현분기)자산가액 – 기초(전분기)자산가액] ÷ 기초(전분기)자산가액

7. 표본개편 이후 통계지표의 시계열 비교가 가능한지?

○ 임대동향조사는 임대료 변동을 나타내는 임대가격지수의 산정을 주목적으로 표본이 구성되어 있으며, 표본의 확대나 변경이 있는 경우 **임대가격지수는 기준시점**(2024.2분기=100)**의 변경으로 시계열적 연속성이 확보되어 가능함**

- 다만, **임대현황정보(임대료·공실률 등)는** 공간적 분포차이로 인해 수치 변동이 발생하므로 지역 내 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, **지역·상권 간 수치 비교를 위해 활용 가능함**