

		보 도 자 료		
		배 포 일 시	2025. 10. 30(목) 총 18매(본문 10매, 붙임 8매)	부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내 용 문 의	·상업자산통계부장 최 윤 주 ·담당 과장 조 진 주	☎(053)663-8531 ☎(053)663-8533
보 도 일 시		2025년 10월 30일(목) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		

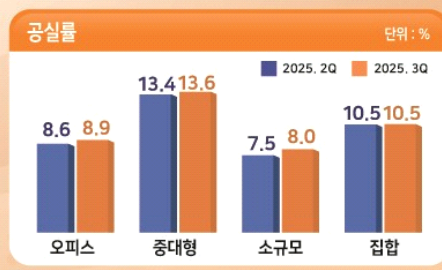
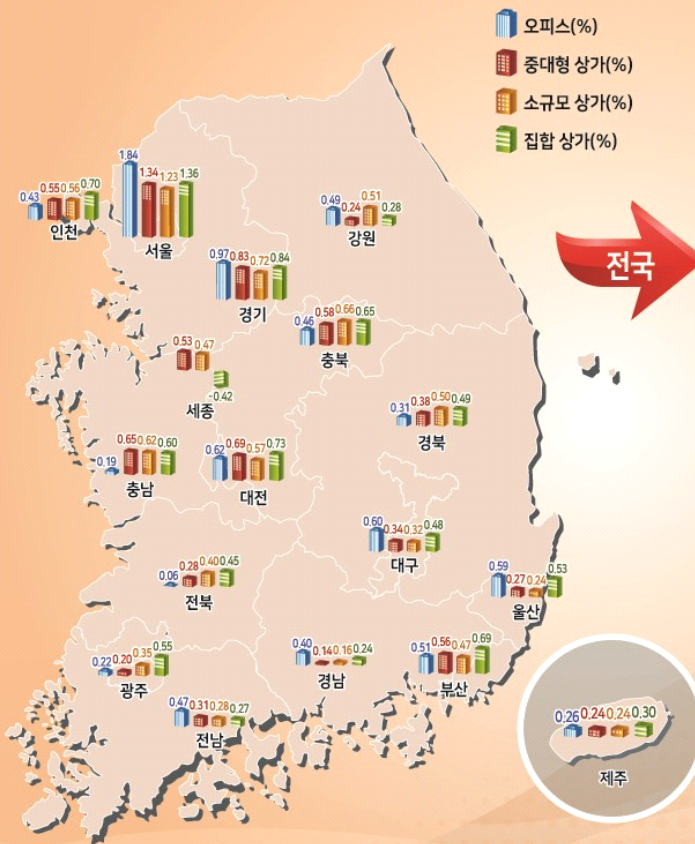


'25년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

- 임대가격지수 전분기 대비 오피스는 상승, 상가(통합) 하락
- 투자수익률 전분기 대비 오피스는 상승, 상가는 전유형 하락

상업용부동산 임대시장동향

2025년 3분기 시도별 투자수익률



- 한국부동산원은 전국 상업용부동산에 대한 '25년 3분기(9.30. 기준) 임대 가격지수*, 임대료, 투자수익률, 공실률 등 임대시장 동향을 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 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과, 전분기 대비 임대 가격지수는 오피스에서 상승, 상가(통합)는 하락하였으며, 투자수익률은 오피스에서 상승, 상가 전체 유형에서 하락하였다.

- (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.44% 상승, 상가(통합)는 0.13% 하락 (중대형 -0.10%, 소규모 -0.24%, 집합 -0.12%)했으며,

- 전국 평균 임대료*는 오피스가 18.7천원/㎡, 상가는 집합 26.9천원/㎡, 중대형 26.5천원/㎡, 소규모 20.6천원/㎡ 순으로 나타났다.

* 평균 임대료는 오피스 3층이상 평균, 상가 1층 기준

- (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.37%, 중대형 상가는 0.70%, 소규모 상가는 0.57%, 집합 상가는 0.90%로 조사되었다.

- 임대수익을 나타내는 소득수익률은 오피스 0.69%, 중대형 상가 0.59%, 소규모 상가 0.54%, 집합 상가 0.83%로 나타났으며,

- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.68%, 중대형 상가 0.12%, 소규모 상가 0.03%, 집합 상가 0.06%로 나타났다.

- (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 8.9%, 중대형 상가는 13.6%, 소규모 상가는 8.0%, 집합 상가는 10.5%로 나타났다.

□ 오피스 임대시장은 서울·경기의 중심업무지구 내 꾸준한 수요로 인해 전분기 대비 임대가격지수 상승세를 이어가고 있으며, 주요권역 내 제한적인 오피스 공급으로 인해 자산가치가 높아지며 전분기 대비 투자수익률도 상승하였다.

- (임대가격지수) 서울·경기는 업무지구 내 안정적인 임차수요로 인해 임대가격지수 상승세를 유지하고 있으며, 지방 시도는 높은 오피스 공실률이 지속되면서 임대가격지수 하락세를 보이고 있다.

* (변동률) 서울 '25.2Q 1.06% → '25.3Q 0.72%, 경기 '25.2Q 0.45% → '25.3Q 0.19% (상승세 지속)
충남 '25.2Q -0.05% → '25.3Q -0.97%, 전남 '25.2Q -0.20% → '25.3Q -0.57% (하락폭 확대)

- (서울) 여의도권역은 최근 오피스 빌딩의 재건축 추진 등으로 임대료 상승세를 지속하고 있으며, 강남/도심권역은 탄탄한 수요층을 가진 프라임급 오피스를 중심으로 상승세를 유지하며 임대가격지수는 전분기 대비 0.72% 상승하였다.

* (주요권역 임대가격지수 변동률) 여의도마포 0.90%, 강남 0.87%, 도심 0.51%

- (경기) 서울과의 접근성이 양호한 판교·분당을 중심으로 임대료는 상승세를 유지하며 임대가격지수는 0.19% 상승하였으나, 기업 이전으로 인해 분당역세권·일산라페스타 상권의 공실이 크게 증가하며 전분기 대비 임대료 상승폭은 축소(0.45%→0.19%)되었다.

* (주요상권 임대가격지수 변동률) 분당역세권 0.39%

- (투자수익률) 3분기 재산세 부과의 영향으로 소득수익률은 하락하였으나, 서울 강남권역 중심의 오피스 사옥 및 투자수요 증가로 인해 자본수익률이 크게 상승하면서 투자수익률은 전분기 대비 상승하였다.

* (주요권역 투자수익률) 강남 2.45%, 여의도마포 1.70%, 도심 1.51%

□ **상가 임대시장**은 경기부양책의 영향으로 민간소비가 개선되며 상권 내 매출은 증가하였으나 일시적 개선으로 임대시장에 미치는 영향은 크지 않고, 온라인쇼핑 강세에 따른 오프라인 상권 침체가 지속되며 **임대가격지수는 하락세**를 이어갔다.

* (소매 판매액지수) '25.5 101.3 → '25.7 104.5 (3.16% 상승)

** (온라인쇼핑거래액) '25.5 22.4조원 → '25.7 23.0조원 (2.71% 증가)

○ **(임대가격지수)** 서울은 인기상권을 중심으로 유동인구가 꾸준히 증가하며 임대료 상승세를 유지하고 있으며, 그 외 시도에서는 상권포화와 고객 소비력 감소로 상권 침체 심화되면서 전분기 대비 전국 임대가격지수는 **0.13% 하락**하였다.

* (임대가격지수 변동_상가통합) 서울 0.31%, 세종 -0.57%, 전남 -0.42%, 경남 -0.29%

- **(서울)** 방한 외국인 관광객 수가 코로나19 이전 수준까지 회복하고 명동, 독섬 등 주요상권을 중심으로 유동인구와 매출이 증가함에 따라 상권 임대료 상승세가 지속되면서 전분기 대비 임대가격지수는 **0.31% 상승**하였다.

* (주요상권 임대가격지수 변동_상가통합) 독섬 2.00%, 용산역 1.42%, 명동 1.02%

- **(세종)** 경기 불황과 장기공실의 영향으로 상권 침체가 지속되고 있으며, 특히 중심 상권인 나성한솔동 상권은 임차수요가 감소하여 계약시 임대료가 하향 조정되고 있는 상황으로 전분기 대비 임대가격지수는 **0.57% 하락**하였다.

* (임대가격지수 변동_상가통합) 나성한솔동 -1.16%, 세종정부청사 -0.74%, 조치원 -0.14%

○ **(투자수익률)** 자본수익률은 금리인하 기대감 및 유동성 증가로 서울·경기 일반상가 자산가치가 상승하였고, 지방시도는 투자매력도가 크게 감소하며 자산가치 하락하였다. 소득수익률은 3분기 재산세 부과의 영향으로 하락함에 따라 투자수익률은 전분기 대비 하락하였다.

- **(경기)** 소비인구의 상권분산 영향으로 기존 상권의 공실이 증가하고 상권 침체 심화로 자산가치 하락세를 보이며 집합상가의 자본수익률은 하락전환되어 -0.06%를 보였다.

* (집합상가 자본수익률) 탄현역 -1.23%, 평택역 -1.12%, 일산리페스타 -0.65%

1. 임대가격지수 및 임대료

- ◆ (상가통합 임대가격지수) 기존 유형별 지수(중대형·소규모·집합)에 가중치를 적용하여 상가 전체의 임대 동향을 파악하기 위한 목적으로 '24년 1분기부터 생산하는 신규 지표입니다.
- ◆ (임대료 수준) 일반상가는 표본개편('24년3분기)에 의한 표본 재배치로 표본 구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본 개편 이전 대비 비교 시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

□ 임대료는 집합 상가의 임대료(26.9천원/㎡)가 가장 높았으며, 중대형 상가(26.5천원/㎡), 소규모 상가(20.6천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편 오피스는 18.7천원/㎡ 수준으로 나타났다.

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

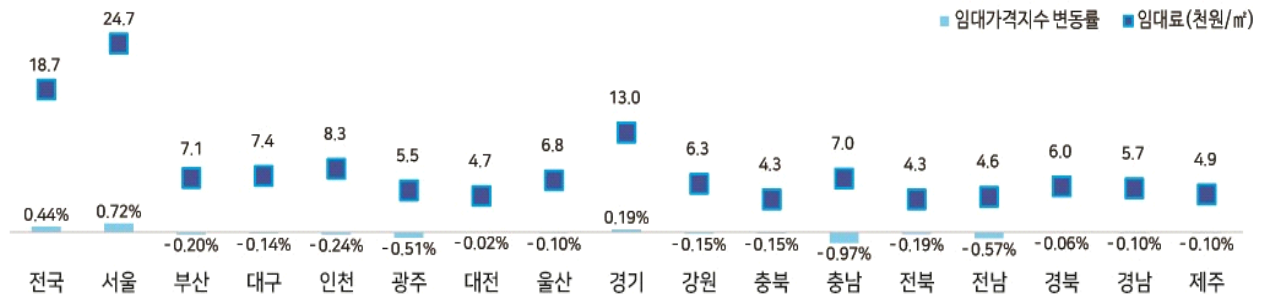
□ 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 오피스의 경우 전분기 대비 0.44% 상승, 상가의 경우 중대형 0.10% 하락, 소규모 0.24% 하락, 집합 0.12% 하락했다.

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

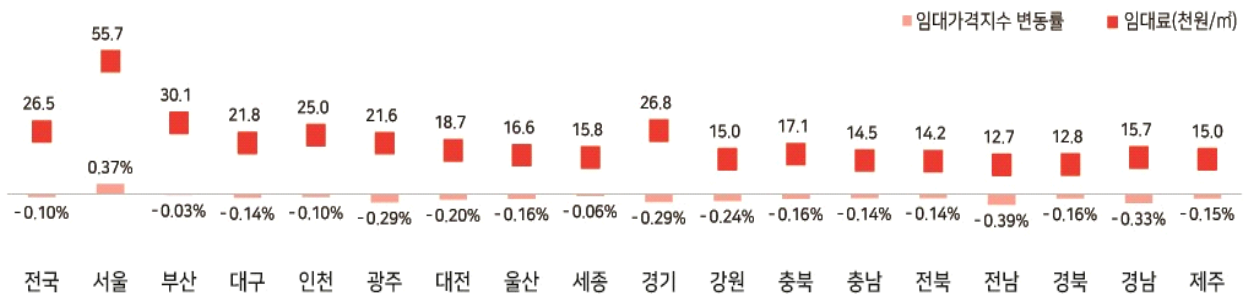
구 분	2024				2025				
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	전기비	전년동기비
오피스	99.1	100.0	100.7	101.3	101.7	102.4	102.9	0.44	2.14
상가통합	100.0	100.0	99.9	99.8	99.6	99.4	99.3	-0.13	-0.62
중대형상가	100.0	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	-0.10	-0.49
소규모상가	100.1	100.0	99.9	99.7	99.4	99.2	98.9	-0.24	-0.96
집합상가	100.0	100.0	99.9	99.7	99.5	99.3	99.2	-0.12	-0.69

□ 임대가격지수 및 임대료를 유형별·지역별로 살펴보면,

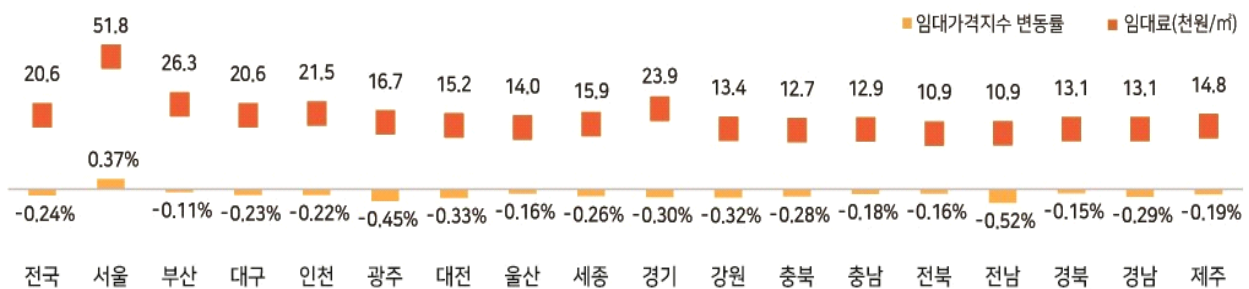
- (오피스) 서울, 경기, 인천 지역의 임대료가 높은 수준을 보이는 가운데, 임대가격지수는 서울, 경기에서 상승한 반면, 충남, 전남, 광주 등에서는 하락하였다.



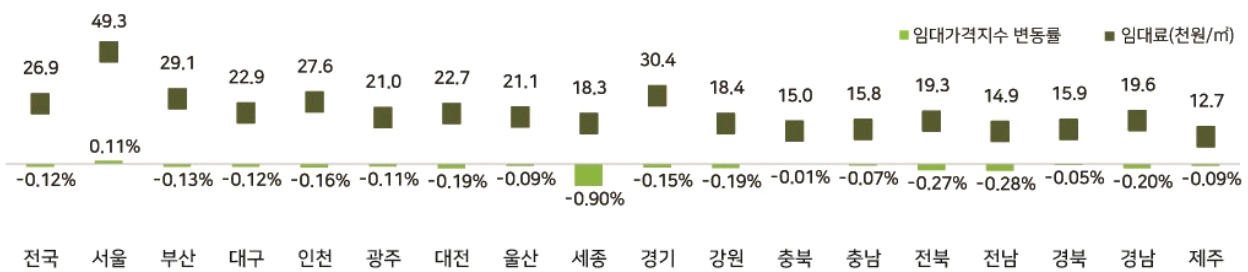
- (중대형 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 높게 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승한 반면, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 전남, 경남, 광주 순으로 하락하였다.



- (소규모 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 높게 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승하였으나, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 전남, 광주, 대전 순으로 하락하였다.



- (집합 상가) 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 순으로 높게 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승하였으나, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 세종, 전남, 전북 순으로 하락하였다.



(임대료, 단위 : 천원/㎡)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종*
오피스	18.7	24.7	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
중대형 상가	26.5	55.7	30.1	21.8	25.0	21.6	18.7	16.6	15.8
소규모 상가	20.6	51.8	26.3	20.6	21.5	16.7	15.2	14.0	15.9
집합 상가	26.9	49.3	29.1	22.9	27.6	21.0	22.7	21.1	18.3
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	13.0	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.7	4.9
중대형 상가	26.8	15.0	17.1	14.5	14.2	12.7	12.8	15.7	15.0
소규모 상가	23.9	13.4	12.7	12.9	10.9	10.9	13.1	13.1	14.8
집합 상가	30.4	18.4	15.0	15.8	19.3	14.9	15.9	19.6	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)
 * 세종은 (오피스) 미공표, (상가) 집합상가 상권은 행정중심복합도시만 공표, 일반상가 상권은 조치원만 공표

2. 투자수익률

◆ (투자수익률) 일반상가는 표본개편('24년3분기)에 의한 표본 재배치로 표본 구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도 자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률은 소득 수익률과 자본수익률을 더하여 산출하며, 오피스는 1.37%, 중대형 상가는 0.70%, 소규모 상가는 0.57%, 집합 상가는 0.90%로 나타났다.
- 임대료 등을 통한 임대수익률인 소득수익률은 오피스 0.69%, 중대형 상가 0.59%, 소규모 상가 0.54%, 집합 상가 0.83%로 나타났다.

- 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.68%, 중대형 상가 0.12%, 소규모 상가 0.03%, 집합 상가 0.06%로 나타났다.

□ 투자수익률을 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 서울, 경기, 대전 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전북, 충남, 광주 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	0.69	0.74	0.59	0.70	0.63	0.45	0.56	0.66	-
	자본수익률	0.68	1.11	-0.08	-0.09	-0.21	-0.23	0.06	-0.07	-
	투자수익률	1.37	1.84	0.51	0.60	0.43	0.22	0.62	0.59	-
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	0.77	0.60	0.50	0.58	0.42	0.64	0.63	0.60	0.70
	자본수익률	0.20	-0.11	-0.04	-0.39	-0.36	-0.17	-0.31	-0.20	-0.43
	투자수익률	0.97	0.49	0.46	0.19	0.06	0.47	0.31	0.40	0.26

- (중대형 상가) 서울, 경기, 대전 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 경남, 광주, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.59	0.42	0.53	0.52	0.71	0.62	0.66	0.51	0.59
	자본수익률	0.12	0.92	0.03	-0.18	-0.16	-0.42	0.03	-0.23	-0.06
	투자수익률	0.70	1.34	0.56	0.34	0.55	0.20	0.69	0.27	0.53
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	0.66	0.73	0.79	0.77	0.69	0.66	0.65	0.63	0.66
	자본수익률	0.17	-0.49	-0.21	-0.13	-0.41	-0.35	-0.27	-0.49	-0.42
	투자수익률	0.83	0.24	0.58	0.65	0.28	0.31	0.38	0.14	0.24

- (소규모 상가) 서울, 경기, 충북 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 경남, 제주, 울산은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.54	0.28	0.43	0.47	0.56	0.56	0.51	0.38	0.63
	자본수익률	0.03	0.95	0.04	-0.15	-0.01	-0.21	0.06	-0.14	-0.16
	투자수익률	0.57	1.23	0.47	0.32	0.56	0.35	0.57	0.24	0.47
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	0.51	0.79	0.77	0.70	0.68	0.59	0.62	0.57	0.60
	자본수익률	0.21	-0.28	-0.11	-0.08	-0.28	-0.30	-0.13	-0.42	-0.37
	투자수익률	0.72	0.51	0.66	0.62	0.40	0.28	0.50	0.16	0.24

- (집합 상가) 서울, 경기, 대전 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 세종, 경남, 전남은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

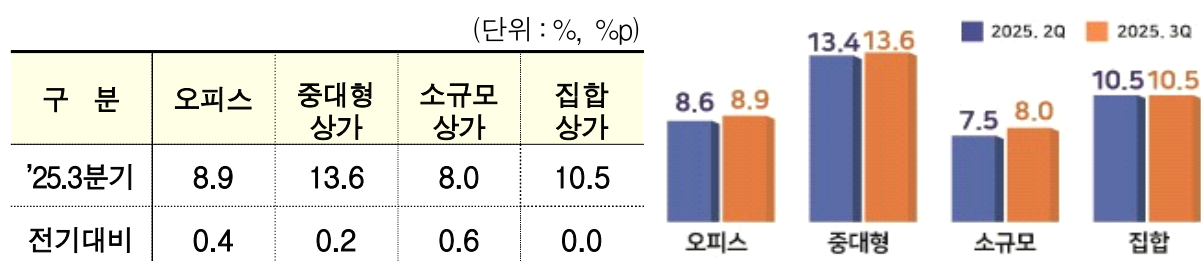
(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	0.83	0.78	0.75	0.84	1.00	0.89	0.82	0.83	0.59
	자본수익률	0.06	0.58	-0.06	-0.36	-0.29	-0.34	-0.09	-0.30	-1.01
	투자수익률	0.90	1.36	0.69	0.48	0.70	0.55	0.73	0.53	-0.42
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	0.90	0.86	0.87	0.98	0.84	0.79	0.90	0.85	0.82
	자본수익률	-0.06	-0.57	-0.22	-0.38	-0.39	-0.52	-0.42	-0.62	-0.51
	투자수익률	0.84	0.28	0.65	0.60	0.45	0.27	0.49	0.24	0.30

3. 공실률

- ◆ 임대동향조사는 수익률과 임대료 통계 작성을 목적으로 표본설계가 이루어져 공실률 통계가 체감 공실률과 상이할 수 있으니 활용시 참고하시기 바랍니다.

- 오피스는 8.9%, 중대형은 13.6%, 소규모는 8.0%, 집합은 10.5%로 나타났다.



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 충북, 경북, 강원 등이 전국 평균(8.9%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (중대형 상가) 세종, 충북, 경북 등이 전국 평균(13.6%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 서울, 제주, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (소규모 상가) 인천, 전남, 대전 등이 전국 평균(8.0%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 세종, 울산 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (집합 상가) 경북, 전남, 울산 등이 전국 평균(10.5%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 경기, 광주, 부산 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

(공실률, 단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	8.9	5.3	16.0	10.9	18.7	18.4	13.5	14.8	-
중대형 상가	13.6	8.9	15.0	17.5	13.6	15.8	13.8	17.4	25.8
소규모 상가	8.0	6.6	7.9	9.1	11.3	9.4	9.8	6.2	5.7
집합 상가	10.5	9.3	8.9	11.9	9.7	8.5	9.2	20.5	12.3
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	11.1	23.7	31.5	13.8	17.1	20.2	24.9	17.9	4.4
중대형 상가	11.7	15.5	20.2	14.6	17.8	13.4	19.5	17.5	10.8
소규모 상가	6.9	6.5	8.9	7.2	8.1	10.0	9.6	9.6	2.7
집합 상가	5.5	17.5	15.7	11.0	17.6	23.2	27.3	13.4	17.5

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임

- 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.



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 3분기 상업용부동산 통계지표

1. 임대가격지수

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

구 분		오피스			상가통합			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
		25.2Q	25.3Q	전기비	25.2Q	25.3Q	전기비	25.2Q	25.3Q	전기비	25.2Q	25.3Q	전기비	25.2Q	25.3Q	전기비
전 체		102.4	102.9	0.44	99.4	99.3	-0.13	99.6	99.5	-0.10	99.2	98.9	-0.24	99.3	99.2	-0.12
서울	소 계	103.7	104.5	0.72	101.0	101.3	0.31	101.1	101.5	0.37	101.1	101.5	0.37	100.7	100.8	0.11
	도심	103.2	103.7	0.51	100.5	100.7	0.16	100.6	100.9	0.32	100.4	100.7	0.30	100.3	100.1	-0.21
	강남	104.8	105.7	0.87	101.4	101.9	0.51	101.5	102.0	0.52	101.7	102.1	0.43	101.1	101.5	0.46
	여의도·포천 (영등포·신촌)	103.9	104.8	0.90	100.4	100.8	0.31	100.3	100.6	0.29	100.5	101.0	0.46	100.7	101.0	0.31
	기타	102.8	103.5	0.65	101.3	101.6	0.27	101.4	101.7	0.31	101.8	102.2	0.39	100.8	100.9	0.06
부 산		98.2	98.0	-0.20	99.6	99.5	-0.06	99.7	99.6	-0.03	99.4	99.3	-0.11	99.3	99.2	-0.13
대 구		100.1	100.0	-0.14	99.3	99.2	-0.14	99.3	99.2	-0.14	99.2	99.0	-0.23	99.4	99.3	-0.12
인 천		98.3	98.1	-0.24	98.5	98.3	-0.14	98.5	98.4	-0.10	98.3	98.1	-0.22	98.4	98.3	-0.16
광 주		99.2	98.7	-0.51	99.0	98.8	-0.28	99.0	98.8	-0.29	98.8	98.3	-0.45	99.2	99.1	-0.11
대 전		100.0	100.0	-0.02	99.5	99.2	-0.21	99.4	99.2	-0.20	99.5	99.1	-0.33	99.5	99.3	-0.19
울 산		99.7	99.5	-0.10	99.6	99.4	-0.15	99.5	99.4	-0.16	99.7	99.5	-0.16	99.8	99.7	-0.09
세 종		-	-	-	95.5	95.0	-0.57	99.1	99.1	-0.06	98.9	98.6	-0.26	93.2	92.3	-0.90
경 기		102.0	102.2	0.19	99.3	99.0	-0.25	99.3	99.0	-0.29	99.2	98.9	-0.30	99.3	99.1	-0.15
강 원		99.5	99.4	-0.15	98.6	98.3	-0.25	98.6	98.4	-0.24	98.4	98.1	-0.32	98.6	98.4	-0.19
충 북		99.8	99.6	-0.15	99.1	98.9	-0.17	99.1	98.9	-0.16	99.2	98.9	-0.28	99.1	99.1	-0.01
충 남		99.2	98.3	-0.97	99.5	99.4	-0.14	99.6	99.4	-0.14	99.2	99.1	-0.18	99.7	99.6	-0.07
전 북		98.9	98.8	-0.19	98.9	98.8	-0.17	99.0	98.9	-0.14	98.7	98.5	-0.16	99.1	98.8	-0.27
전 남		99.5	98.9	-0.57	99.1	98.7	-0.42	99.0	98.7	-0.39	99.1	98.6	-0.52	99.4	99.2	-0.28
경 북		99.4	99.3	-0.06	99.3	99.2	-0.14	99.3	99.1	-0.16	99.4	99.2	-0.15	99.2	99.1	-0.05
경 남		99.2	99.1	-0.10	99.0	98.7	-0.29	98.9	98.6	-0.33	98.8	98.6	-0.29	99.4	99.2	-0.20
제 주		99.0	98.9	-0.10	99.4	99.3	-0.16	99.5	99.3	-0.15	99.3	99.1	-0.19	99.4	99.3	-0.09

2. 2025년 3분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분		오피스			중대형 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.69 (-0.24)	0.68 (0.25)	1.37 (0.02)	0.59 (-0.21)	0.12 (0.09)	0.70 (-0.12)
서 울	소 계	0.74 (-0.24)	1.11 (0.30)	1.84 (0.07)	0.42 (-0.21)	0.92 (0.12)	1.34 (-0.09)
	도심	0.85 (-0.22)	0.66 (0.19)	1.51 (-0.03)	0.49 (-0.22)	0.74 (0.04)	1.23 (-0.18)
	강남	0.59 (-0.26)	1.87 (0.48)	2.45 (0.22)	0.30 (-0.22)	1.42 (0.26)	1.73 (0.04)
	여의도마포 (영등포신촌)	0.78 (-0.23)	0.92 (0.18)	1.70 (-0.05)	0.41 (-0.21)	0.68 (0.07)	1.09 (-0.15)
	기타	0.53 (-0.26)	0.86 (0.16)	1.39 (-0.10)	0.47 (-0.20)	0.73 (0.06)	1.19 (-0.14)
부 산		0.59 (-0.25)	-0.08 (0.03)	0.51 (-0.22)	0.53 (-0.21)	0.03 (0.09)	0.56 (-0.12)
대 구		0.70 (-0.24)	-0.09 (0.23)	0.60 (-0.02)	0.52 (-0.21)	-0.18 (0.09)	0.34 (-0.12)
인 천		0.63 (-0.24)	-0.21 (0.48)	0.43 (0.25)	0.71 (-0.24)	-0.16 (0.24)	0.55 (0.00)
광 주		0.45 (-0.22)	-0.23 (0.07)	0.22 (-0.15)	0.62 (-0.21)	-0.42 (-0.04)	0.20 (-0.25)
대 전		0.56 (-0.22)	0.06 (-0.06)	0.62 (-0.29)	0.66 (-0.22)	0.03 (-0.03)	0.69 (-0.25)
울 산		0.66 (-0.23)	-0.07 (-0.01)	0.59 (-0.24)	0.51 (-0.20)	-0.23 (-0.01)	0.27 (-0.22)
세 종		- -	- -	- -	0.59 (-0.19)	-0.06 (0.01)	0.53 (-0.18)
경 기		0.77 (-0.30)	0.20 (0.15)	0.97 (-0.15)	0.66 (-0.24)	0.17 (0.02)	0.83 (-0.22)
강 원		0.60 (-0.21)	-0.11 (0.28)	0.49 (0.07)	0.73 (-0.18)	-0.49 (0.07)	0.24 (-0.11)
충 북		0.50 (-0.18)	-0.04 (0.38)	0.46 (0.20)	0.79 (-0.16)	-0.21 (0.27)	0.58 (0.12)
충 남		0.58 (-0.19)	-0.39 (0.30)	0.19 (0.10)	0.77 (-0.21)	-0.13 (0.21)	0.65 (0.00)
전 북		0.42 (-0.26)	-0.36 (0.12)	0.06 (-0.15)	0.69 (-0.22)	-0.41 (-0.02)	0.28 (-0.24)
전 남		0.64 (-0.16)	-0.17 (0.30)	0.47 (0.14)	0.66 (-0.19)	-0.35 (0.04)	0.31 (-0.15)
경 북		0.63 (-0.23)	-0.31 (0.50)	0.31 (0.28)	0.65 (-0.21)	-0.27 (0.16)	0.38 (-0.05)
경 남		0.60 (-0.20)	-0.20 (0.36)	0.40 (0.16)	0.63 (-0.18)	-0.49 (0.09)	0.14 (-0.09)
제 주		0.70 (-0.20)	-0.43 (0.15)	0.26 (-0.05)	0.66 (-0.16)	-0.42 (0.05)	0.24 (-0.11)

< 투자수익률 >

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분		소규모 상가			집합 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.54 (-0.18)	0.03 (0.07)	0.57 (-0.11)	0.83 (-0.14)	0.06 (-0.03)	0.90 (-0.17)
서울	소 계	0.28 (-0.19)	0.95 (0.11)	1.23 (-0.08)	0.78 (-0.14)	0.58 (-0.08)	1.36 (-0.23)
	도심	0.33 (-0.22)	0.74 (-0.01)	1.08 (-0.23)	0.95 (-0.08)	0.10 (-0.40)	1.05 (-0.48)
	강남	0.13 (-0.20)	1.60 (0.42)	1.73 (0.22)	0.53 (-0.21)	1.14 (0.11)	1.67 (-0.10)
	영등포신촌	0.25 (-0.21)	0.90 (0.14)	1.16 (-0.07)	0.78 (-0.15)	0.64 (0.03)	1.42 (-0.12)
	기타	0.30 (-0.17)	0.87 (0.07)	1.18 (-0.10)	0.76 (-0.15)	0.71 (0.08)	1.47 (-0.07)
부 산		0.43 (-0.17)	0.04 (0.08)	0.47 (-0.08)	0.75 (-0.13)	-0.06 (-0.02)	0.69 (-0.15)
대 구		0.47 (-0.18)	-0.15 (0.04)	0.32 (-0.14)	0.84 (-0.12)	-0.36 (0.01)	0.48 (-0.11)
인 천		0.56 (-0.21)	-0.01 (0.21)	0.56 (-0.01)	1.00 (-0.16)	-0.29 (0.45)	0.70 (0.29)
광 주		0.56 (-0.18)	-0.21 (0.02)	0.35 (-0.16)	0.89 (-0.16)	-0.34 (-0.17)	0.55 (-0.33)
대 전		0.51 (-0.18)	0.06 (-0.04)	0.57 (-0.22)	0.82 (-0.15)	-0.09 (-0.07)	0.73 (-0.21)
울 산		0.38 (-0.18)	-0.14 (-0.01)	0.24 (-0.19)	0.83 (-0.15)	-0.30 (-0.06)	0.53 (-0.20)
세 종		0.63 (-0.17)	-0.16 (0.04)	0.47 (-0.13)	0.59 (-0.11)	-1.01 (-0.14)	-0.42 (-0.25)
경 기		0.51 (-0.20)	0.21 (0.03)	0.72 (-0.18)	0.90 (-0.12)	-0.06 (-0.06)	0.84 (-0.17)
강 원		0.79 (-0.18)	-0.28 (0.08)	0.51 (-0.11)	0.86 (-0.14)	-0.57 (0.06)	0.28 (-0.08)
충 북		0.77 (-0.13)	-0.11 (0.20)	0.66 (0.07)	0.87 (-0.10)	-0.22 (0.03)	0.65 (-0.07)
충 남		0.70 (-0.18)	-0.08 (0.08)	0.62 (-0.10)	0.98 (-0.17)	-0.38 (0.01)	0.60 (-0.16)
전 북		0.68 (-0.18)	-0.28 (-0.01)	0.40 (-0.19)	0.84 (-0.19)	-0.39 (-0.01)	0.45 (-0.19)
전 남		0.59 (-0.16)	-0.30 (0.03)	0.28 (-0.14)	0.79 (-0.14)	-0.52 (-0.11)	0.27 (-0.25)
경 북		0.62 (-0.18)	-0.13 (0.08)	0.50 (-0.11)	0.90 (-0.15)	-0.42 (-0.06)	0.49 (-0.21)
경 남		0.57 (-0.17)	-0.42 (0.07)	0.16 (-0.11)	0.85 (-0.14)	-0.62 (-0.01)	0.24 (-0.15)
제 주		0.60 (-0.15)	-0.37 (0.05)	0.24 (-0.10)	0.82 (-0.16)	-0.51 (-0.04)	0.30 (-0.20)

3. 2025년 3분기 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
전 체		8.9 (0.4)	18.7 (0.4)	13.6 (0.2)	26.5 (-0.1)	8.0 (0.6)	20.6 (-0.2)	10.5 (0.0)	26.9 (-0.1)
서울	소계	5.3 (0.3)	24.7 (0.7)	8.9 (0.2)	55.7 (0.4)	6.6 (1.5)	51.8 (0.4)	9.3 (0.1)	49.3 (0.1)
	도심	7.0 (-0.1)	31.1 (0.5)	11.0 (-0.9)	86.8 (0.3)	5.1 (0.9)	72.7 (0.3)	10.7 (-0.2)	82.6 (-0.2)
	강남	4.2 (0.4)	26.9 (0.9)	9.3 (0.5)	64.3 (0.5)	5.5 (1.5)	63.0 (0.4)	5.7 (0.4)	55.9 (0.5)
	여의도마포 (영등포신촌)	4.7 (0.5)	20.1 (0.9)	9.3 (-0.1)	48.3 (0.3)	7.7 (4.0)	47.4 (0.5)	13.3 (0.7)	39.6 (0.3)
	기타	6.8 (0.5)	13.4 (0.6)	7.9 (0.2)	48.7 (0.3)	6.3 (1.0)	44.3 (0.4)	11.3 (-0.1)	45.1 (0.1)
부산		16.0 (0.0)	7.1 (-0.2)	15.0 (0.5)	30.1 (0.0)	7.9 (0.1)	26.3 (-0.1)	8.9 (-0.1)	29.1 (-0.1)
대구		10.9 (0.0)	7.4 (-0.1)	17.5 (0.1)	21.8 (-0.1)	9.1 (0.4)	20.6 (-0.2)	11.9 (-0.3)	22.9 (-0.1)
인천		18.7 (-0.3)	8.3 (-0.2)	13.6 (1.0)	25.0 (-0.1)	11.3 (1.0)	21.5 (-0.2)	9.7 (0.4)	27.6 (-0.2)
광주		18.4 (-1.2)	5.5 (-0.5)	15.8 (0.2)	21.6 (-0.3)	9.4 (1.8)	16.7 (-0.4)	8.5 (0.2)	21.0 (-0.1)
대전		13.5 (-0.1)	4.7 (0.0)	13.8 (-1.1)	18.7 (-0.2)	9.8 (1.1)	15.2 (-0.3)	9.2 (0.0)	22.7 (-0.2)
울산		14.8 (-0.1)	6.8 (-0.1)	17.4 (0.9)	16.6 (-0.2)	6.2 (-0.3)	14.0 (-0.2)	20.5 (-0.9)	21.1 (-0.1)
세종		- -	- -	25.8 (-0.9)	15.8 (-0.1)	5.7 (-0.8)	15.9 (-0.3)	12.3 (0.0)	18.3 (-0.9)
경기		11.1 (4.1)	13.0 (0.2)	11.7 (0.9)	26.8 (-0.3)	6.9 (0.2)	23.9 (-0.3)	5.5 (0.0)	30.4 (-0.2)
강원		23.7 (-0.3)	6.3 (-0.2)	15.5 (-0.3)	15.0 (-0.2)	6.5 (-0.1)	13.4 (-0.3)	17.5 (-1.3)	18.4 (-0.2)
충북		31.5 (0.4)	4.3 (-0.1)	20.2 (0.0)	17.1 (-0.2)	8.9 (-0.1)	12.7 (-0.3)	15.7 (0.0)	15.0 (0.0)
충남		13.8 (-0.6)	7.0 (-1.0)	14.6 (0.5)	14.5 (-0.1)	7.2 (0.5)	12.9 (-0.2)	11.0 (0.2)	15.8 (-0.1)
전북		17.1 (0.1)	4.3 (-0.2)	17.8 (-0.3)	14.2 (-0.1)	8.1 (0.9)	10.9 (-0.2)	17.6 (1.3)	19.3 (-0.3)
전남		20.2 (-0.7)	4.6 (-0.6)	13.4 (-0.3)	12.7 (-0.4)	10.0 (0.1)	10.9 (-0.5)	23.2 (0.0)	14.9 (-0.3)
경북		24.9 (1.1)	6.0 (-0.1)	19.5 (0.6)	12.8 (-0.2)	9.6 (0.8)	13.1 (-0.1)	27.3 (0.6)	15.9 (0.0)
경남		17.9 (-0.1)	5.7 (-0.1)	17.5 (-0.2)	15.7 (-0.3)	9.6 (0.2)	13.1 (-0.3)	13.4 (-0.5)	19.6 (-0.2)
제주		4.4 (0.6)	4.9 (-0.1)	10.8 (-0.3)	15.0 (-0.2)	2.7 (0.3)	14.8 (-0.2)	17.5 (1.0)	12.7 (-0.1)

1) 임대료의 전기대비 변동률은 임대가격지수의 전기대비 변동률을 표기함

2) 공실률은 표본개편('24년 3분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요

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(2025.9.30. 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 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)	6,203	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 임대되고 있는 3층 이상이거나 연면적 330m² 초과인 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), 국토교통 통계누리(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 ?

- (공실 개념) 공실이란 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 무상임대 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스/상가건물의 빈 공간을 의미
 - 현재 오피스, 중대형 상가, 소규모 상가 및 집합 상가에 대한 유형별 공실률을 각각 공표 중임
- (공실률 산출) 상업용부동산 임대동향조사의 표본 동(호)에 대한 공실 현황을 조사하여 상권(지역) 내 표본의 공실면적 총합을 상권(지역) 내 표본의 임대가능면적 총합으로 나누어 산출

$$\text{○ 공실률} = \frac{\sum_{j=1}^{n_i} V_{ij}}{\sum_{j=1}^{n_i} A_{ij}} \left(= \sum_{j=1}^{n_i} \frac{A_{ij}}{\sum_{j=1}^{n_i} A_{ij}} \frac{V_{ij}}{A_{ij}} \right)$$

여기서, n_i : i번째 상권 내 총 건물 수

V_{ij} : i번째 상권 내 j번째 건물 공실면적

A_{ij} : i번째 상권 내 j번째 건물 임대가능면적

6. 공실률 통계와 체감 공실률이 다른 이유는?

- 임대동향조사의 표본은 목표로 하는 통계 지표에 따라 설계하고 있으며, 최초 수익률과 임대료 통계 작성을 목적으로 표본 설계가 이루어졌기 때문에 공표되는 공실률은 체감 공실률과 다를 수 있음
- 현재 공실률 통계는 공표지역 내 표본 동(호)에 대한 것으로 표본 수가 적을 경우 실제 공실률과 차이가 발생 할 수 있음

7. 투자수익률의 의미와 산출방법은?

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

8. 표본개편 이후 통계지표의 시계열 비교가 가능한지?

- 임대동향조사는 임대료 변동을 나타내는 임대가격지수의 산정을 주목적으로 표본이 구성되어 있으며, 표본의 확대나 변경이 있는 경우 임대가격 지수는 기준시점(2024.2Q=100)의 변경으로 시계열적 연속성이 확보되어 가능함
- 다만, 임대현황정보(임대료·공실률 등)는 공간적 분포차이로 인해 수치 변동이 발생하므로 지역 내 변동을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, 지역·상권 간 수치 비교를 위해 활용 가능함