



**국토교통부**  
Ministry of Land,  
Infrastructure and Transport

중산층 주거혁신  
**NEW STAY 정책**

# 보도자료

배포일시

2016. 1. 27(수)  
총 26매 (본문 16, 붙임 10)

담당부서

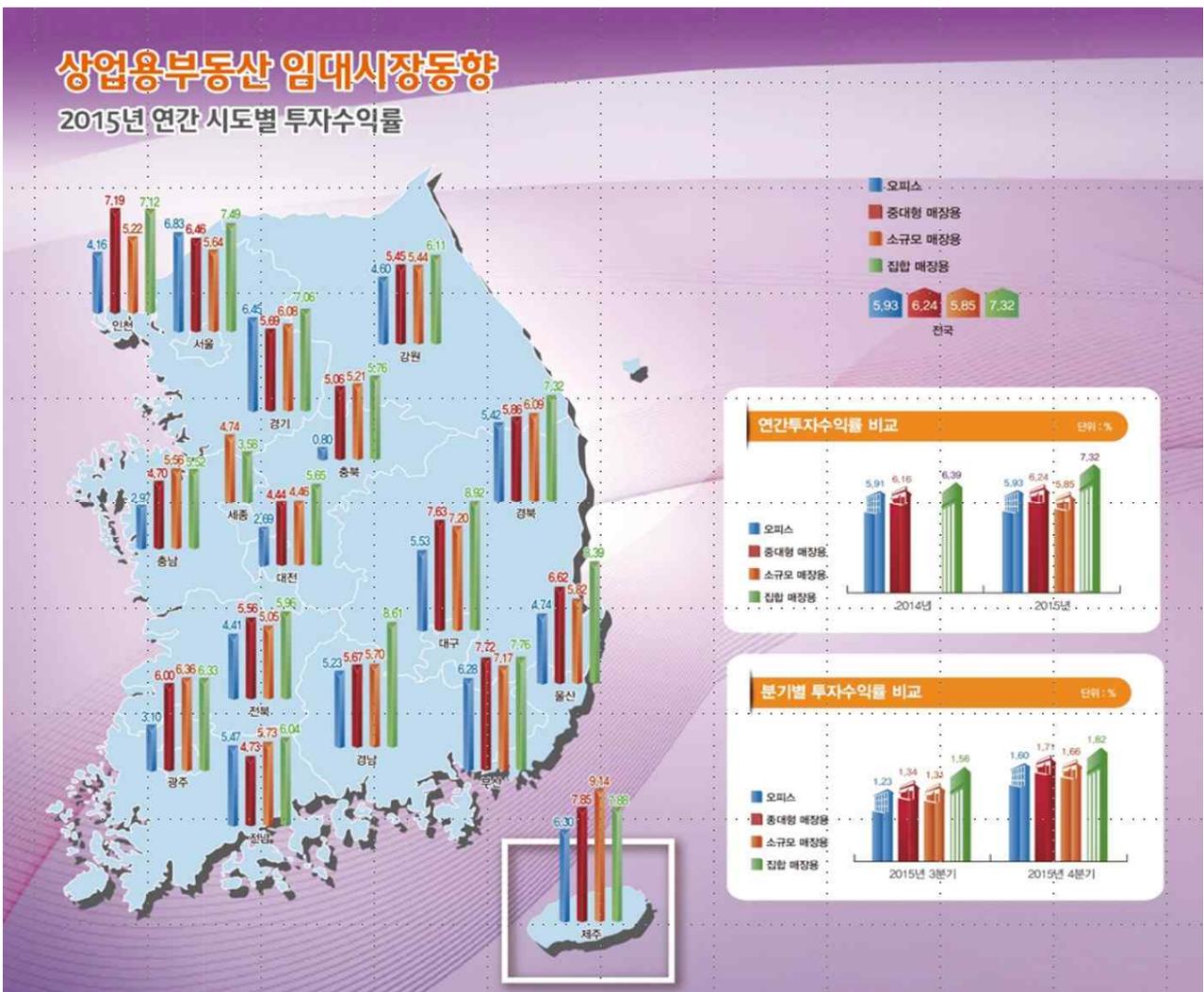
부동산평가과 과장 박종원, 사무관 정승수  
☎ (044)201-3424

2016년 1월 28일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다.  
※ 통신·방송·인터넷은 1.28(목) 06:00 이후 보도 가능



## '15년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과

- (4분기) 투자수익률 상승, 오피스 임대시장은 약세, 매장용은 안정적
- (연간) 저금리 유지, 상업용 건물 투자관심 등으로 투자수익률 상승



□ 국토교통부(장관 강호인)는 전국 상업용부동산\*에 대한 '15년 4분기 및 연간(5페이지 참조) 투자수익률, 공실률, 임대료 등 임대시장 동향을 조사·발표하였다.

\* 오피스(일반 6층 이상), 중대형 매장용(일반 3층 이상), 소규모 매장용(일반 2층 이하), 집합 매장용 4개 건물유형으로 구분·조사

< 상업용부동산 임대동향조사 건물유형 >

항목	분류	오피스	매장용		
			중대형	소규모	집합
기준		① 일반건축물대장상 건물 ② (주용도) 업무시설	① 일반건축물대장상 건물 ② (주용도) 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 등		① 집합건축물대장상 건물
소유형태		건물전체 1인 또는 공동 소유			건물 내 호별 개별소유
표본수		824개 동	2,331개 동	1,800개 동	23,000개 호

□ 2015년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과를 전반적으로 살펴보면,

○ 수출 부진으로 생산·투자 회복이 지체되는 등 기업경기가 다소 위축된 영향\*으로 오피스 시장은 약세\*인 반면, 양호한 내수 소비 영향으로 매장용 시장은 전반적으로 안정적인 모습을 보였다.

\* (기업경기실사지수) 66(6월) → 69(9월) → 73(10월) → 69(11월) → 69(12월)  
(오피스) 투자수익률 0.37%p ↑, 공실률 0.3%p ↑, 임대가격지수 0.1% ↓

\*\* (소비자심리지수) 103(9월) → 105(10월) → 106(11월) → 103(12월)  
(중대형 매장용) 투자수익률 0.37%p ↑, 공실률 0.2%p ↓, 임대가격지수 보합  
(소규모 매장용) 투자수익률 0.35%p ↑, 공실률 0.2%p ↓  
(집합 매장용) 투자수익률 0.26%p ↑

○ 특히, 저금리 기조 유지\*로 투자대상으로서 상업용 건물에 대한 관심지속\*\*으로 자산가치 상승세가 계속\*\*\*되었다.

\* (기준금리) 1.50%(동결), (CD금리 91일) 1.63%(3분기) → 1.61%(4분기), (국고채 3년) 1.72% → 1.70, (국고채 10년) 2.32% → 2.17%, (국고채 30년) 2.60% → 2.32%

\*\* (상업업무용 건물 거래량) 60,939(15.2분기) → 63,659(3분기) → 63,943(4분기)

\*\*\* (자본수익률 = 자산가치 변동) 오피스 0.43% ↑, 중대형 매장용 0.50% ↑,  
소규모 매장용 0.59% ↑, 집합 매장용 0.45% ↑

□ 상업용 부동산 임대동향조사 결과를 유형별로 살펴보면,

○ 오피스는 신규공급 증가\*와 임차인의 외곽이전 등 수요 감소 영향으로 주요 상권의 공실률이 증가\*\*하였으며,

\* (오피스 공급, 건축물대장 기준) 251동('15.3분기) → 350동(4분기)

\*\* (오피스 공실률) 12.6%('15.3분기) → 13.0%(4분기)

- 여전히 높은 공실률\*로 인해 임대료 하락 추세\*\*는 계속되었다.

\* ('15.4분기 공실률) 오피스 13.0%, 중대형 매장용 10.3%, 소규모 매장용 5.0%

\*\* (오피스 임대가격지수) 전기대비 0.1%↓, 전년동기대비 0.4%↓

○ 매장용은 서비스업 생산, 소매판매 등 내수경기가 양호\*한 흐름을 이어가면서 임차수요가 살아난 영향으로 공실이 감소\*\*하였으며

\* (소매 판매, 전년동기비) 8.4%↑(10월), 5.5%↑(11월)

(서비스업 생산, 전기비) 0.4%↑(10월), 0.1%↑(11월)

\*\* (공실률) 중대형 매장용 10.3%(0.3%p↓), 소규모 5.0%(0.2%p↓)

- 임대료는 중대형 매장용은 보합, 소규모 매장용은 소폭 상승, 집합 매장용은 소폭 하락하는 등 유형에 따라 차이\*가 있었으나 전반적으로 안정적인 모습을 보였다.

\* (임대가격지수) 중대형 매장용 전기대비 보합, 전년동기대비 0.1%↑

(임대료) 소규모 매장용 전기대비 0.1%↑, 집합 매장용 전기대비 0.1%↓

- 또한 상대적으로 개인투자가 용이한 집합 매장용(구분상가)은 상업용 부동산에 대한 투자관심 지속\* 영향으로 높은 투자수익률\*\*을 보였다.

\* (상업업무용 건물 거래량) 60,939동('15.2분기) → 63,659동(3분기) → 63,943동(4분기)

\*\* (투자수익률) 중대형 매장용 1.71%, 소규모 매장용 1.66%, 집합 매장용 1.82%

□ 상업용 부동산 임대동향조사 결과를 지역별로 살펴보면,

- 서울은 전국 평균에 비해 공실률은 낮고 임대료 수준은 높으며, 투자수익률은 유형별로 상이한 모습을 보였다.

구분	투자수익률		공실률		임대료	
	전국	서울	전국	서울	전국	서울
오피스	1.60%	<b>1.76%</b>	13.0%	<b>10.2%</b>	14,800원/㎡	<b>20,500원/㎡</b>
중대형 매장용	<b>1.71%</b>	1.66%	10.3%	<b>7.5%</b>	31,800원/㎡	<b>60,700원/㎡</b>
소규모 매장용	<b>1.66%</b>	1.41%	5.0%	<b>3.4%</b>	16,500원/㎡	<b>46,500원/㎡</b>
집합 매장용	1.82%	<b>1.89%</b>	-	-	28,000원/㎡	<b>50,200원/㎡</b>

- 여의도는 최근 신규공급이 없는 가운데 프라임급 오피스\*에 대한 높은 임차선호로 인하여 우수한 투자수익률\*\*을 보임

\* 건축연면적 33,000㎡ 이상 또는 지상층수 21층 이상의 오피스 빌딩

\*\* (여의도 오피스 투자수익률) 2.28%(소득수익률 1.41%, 자본수익률 0.86%)  
(서울 오피스 투자수익률) 1.76%(소득수익률 1.30%, 자본수익률 0.46%)

- 홍대합정 상권은 상권활성화 지속 영향으로 중대형과 소규모 상가의 투자수익률\*이 두드러짐

\* (홍대합정, 투자수익률) 오피스 1.73%, 중대형 2.30%, 소규모 1.98%, 집합 1.54%

\* (서울평균, 투자수익률) 오피스 1.76%, 중대형 1.66%, 소규모 1.41%, 집합 1.89%

\* (전국평균, 투자수익률) 오피스 1.60%, 중대형 1.71%, 소규모 1.66%, 집합 1.82%

- 지방의 경우 제주는 강세를 보이는 반면, 세종은 약세를 보이고 있다.

- 제주는 제주 2공항 개발에 대한 기대감\* 영향으로 투자수요가 증가\*\*하면서 투자수익률 상승\*\*\*

\* 제주 2공항 건설 확정 발표 ('15.11.10, 제주 서귀포시 성산읍 일대)

\*\* (제주 상업업무용 매매거래량) 971동(2분기) → 1,329동(3분기) → 1,860동(4분기)

\*\*\* (제주 투자수익률) 오피스 3.21%, 중대형 3.39%, 소규모 3.66%, 집합 3.15%  
(전국 투자수익률) 오피스 1.60%, 중대형 1.71%, 소규모 1.66%, 집합 1.82%

- 세종은 공급이 지속적으로 증가\*하고 있으나 임대수요가 부진한 영향으로 투자수익률 약세\*\*

\* (세종 매장용 건물 신규공급) 2014년 283동(25만㎡), 2015년 301동(45만㎡)

\* (세종 상업업무용 매매거래량) 2014년 2,351동, 2015년 2,008동

\*\* (세종 투자수익률) 소규모 1.38%, 집합 0.61%  
(전국 자본수익률) 소규모 1.66%, 집합 1.82%

⇒ 자세한 내용은 7페이지 이후 참조

## ※ 2015년 연간 상업용부동산 임대시장동향

- 2015년 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과를 전반적으로 살펴보면,
- 상업용부동산의 2015년 연간 투자수익률은 전년과 유사한 수준인 **5~6%대\***로 나타났으며, 다른 투자 상품\*\* 보다 높은 수익률을 기록함
    - \* (연간 투자수익률, %) 오피스 5.93, 중대형 매장용 6.24, 소규모 매장용 5.85, 집합 매장용 7.32
    - \*\* (채권) 국고채(3년) 1.80%, 회사채(3년, AA-) 2.084%  
(금융상품) 정기예금(1~11월 평균) 1.72%, CD금리(91일) 1.77%  
(타 부동산) 아파트 매매 4.89%(2015년), 자가변동률 2.32%('14.11~'15.11)
  - 저금리 기조\*로 인하여 상업용 건물에 대한 투자수요\*\*가 높아진 영향으로 자산가치가 상승\*\*하였으며, 상승폭도 확대되었다. 특히 개인이 투자하기 용이한 집합상가의 자산가치 상승이 두드러졌다.
    - \* (기준금리) 2.25%('14.8.14) → 2.00%(10.5) → 1.75%('15.3.12) → 1.50%(6.11, 10.15)
    - \*\* (상업업무용 거래량) 2014년 195,939동 → 2015년 244,428동(24.7% ↑)
    - \*\* (연간 자본수익률) 오피스 1.04%(2014년) → 1.26%(2015년), 중대형 매장용 1.26% → 1.47%, 소규모 매장용 1.59%(2015년), 집합 매장용 0.50% → 1.63%
- 2015년 상업용부동산 임대동향조사 결과를 유형별로 살펴보면,
- **오피스**의 경우, 기업경기 관련 지표의 더딘 회복\*과 지속적인 신규 공급\*\*, 임차인의 지방·외곽이전\*\* 등의 영향으로 공실이 증가\*\*\*하고 임대료는 소폭 하락\*\*\*하였다.
    - \* (기업경기실사지수) 71('14.12월) → 74('15.3월) → 66(6월) → 69(9월) → 69(12월)
    - \*\* (오피스 공급) 2014년 897동(649만㎡), 2015년 1,068동(594만㎡)
    - \*\* (임차인의 이전) 공공기관 혁신도시 이전, 서울 강남소재 기업 판교 이전 등
    - \*\*\* (공실률) 2014년 평균 12.2%, 2015년 평균 13.0% (0.8%p ↑)  
(임대가격지수) 2014년 평균 99.8, 2015년 평균 99.4 (전년대비 0.4% ↓)
  - **중대형 매장용**의 경우, 2015년 상반기부터 진행된 내수 회복세\*의 영향으로 공실률은 감소추세\*\*, 임대료는 상승추세\*\*를 보였다.
    - \* (소매판매, 전년동기비, %) 1.6(1분기) → 2.9(2분기) → 3.1(3분기) → 8.4(10월) → 5.5(11월)  
(소비자심리지수) 101('14.12) → 101(3월) → 99(6월) → 103(9월) → 103(12월)
    - \*\* (공실률) 10.5%('15.1분기) → 10.8%(2분기) → 10.6%(3분기) → 10.3%(4분기)  
(임대가격지수) 100.9('15.1분기) → 100.9(2분기) → 101.0(3분기) → 101.0(4분기)

○ 소규모 매장용\*은 다른 상가 유형에 비해 낮은 수익률\*을 보이고 있으나 안정적인 공실현황\*\* 및 임대료 수준\*\*을 보였다.

\* (투자수익률) 소규모 매장용 5.85%, 중대형 매장용 5.93%, 집합 매장용 7.32%

\*\* (공실률) 평균 5.0% (1분기 5.1%, 2분기 4.9%, 3분기 5.2%, 4분기 5.0%)

(임대료) 평균 16,500원/㎡ (1분기 16.5, 2분기 16.5, 3분기 16.4, 4분기 16.5)

○ 집합 매장용은 부동산 투자관심 증가 영향으로 자산가치 상승세\*를 이어갔으며, 다른 상가 유형에 비해 높은 수익률 수준\*\*을 보였다.

\* (자본수익률=자산가치 변동, %) 0.69↑(1분기)→0.29↑(2분기)→0.19↑(3분기)→0.45↑(4분기)

\*\* (연간 소득수익률) 오피스 4.62%, 중대형 매장용 4.71%, 소규모 매장용 4.21%,  
집합 매장용 5.85%

(연간 자본수익률) 오피스 1.26%, 중대형 매장용 1.47%, 소규모 매장용 1.59%,  
집합 매장용 1.63%

□ 2015년 상업용부동산 임대동향조사 결과를 지역별로 살펴보면,

○ (서울) 전국 평균보다 높은 수익률을 보였으며, 오피스는 공실 증가, 임대료 하락, 중대형 매장용은 공실과 임대료가 모두 상승하였다.

- 오피스는 신규공급\*은 꾸준한 반면, 기존 임차인의 이탈\*\*이 계속 되면서 약세\*\*\*를 보였다.

\* (서울, 오피스 신규 공급) 2014년 152동(164만㎡), 2015년 153동(155만㎡)

\*\* (임차인의 이전) 공공기관 혁신도시 이전, 서울 강남소재 기업 판교 이전 등

\*\*\* (공실률) 10.1%(2014년 평균) → 10.6%(2015년 평균) (전년대비 0.5%p ↑)

(임대가격지수) 100.0(2014년 평균) → 99.8(2015년 평균) (전년대비 0.2% ↓)

- 중대형 매장용은 공급증가\*로 인하여 공실률이 소폭 상승\*\*하였으나 안정적인 수요\*\*를 바탕으로 임대료는 소폭 상승\*\*\*하였다.

\* (서울, 매장용 신규 공급) 2014년 686동(73만㎡), 2015년 709동(98만㎡)

\*\* (서울, 공실률) 7.1%(2014년 평균) → 7.3%(2015년 평균), (전국, 공실률) 10.6%(2015년 평균)

\*\*\* (서울, 임대가격지수) 101.2(2014년 평균) → 101.5(2015년 평균) (전년대비 0.3% ↑)

○ (대구) 주택시장 활황\* 등 전반적인 부동산의 가치가 상승하면서 투자시장은 호조\*\*를 보인 반면, 임대시장은 약세\*\*\*를 보였다.

\* (대구, 주택매매가격변동률, 전년대비) 주택종합 7.96%↑, 아파트 9.00%↑

\*\* (대구, 연간 자본수익률, %) 오피스 1.52↑, 중대형 2.66↑, 소규모 3.64↑, 집합 3.75↑  
(전국, 연간 자본수익률, %) 오피스 1.26↑, 중대형 1.47↑, 소규모 1.59↑, 집합 1.63↑

\*\*\* (대구, 공실률, 전년대비, %p) 오피스 2.1↑, 중대형 매장용 0.9↑

(대구, 임대가격지수, 전년대비, %) 오피스 1.9↓, 중대형 매장용 0.2↓

## 1. 투자수익률

□ 오피스 투자수익률은 1.60%로 전기대비 0.37%p 상승, 중대형 매장용은 1.71%로 0.37%p 상승, 소규모 매장용은 1.66%로 0.35%p 상승, 집합 매장용은 1.82%로 0.26%p 상승하였다.

\* 전년동기대비 오피스 0.07%p ↑, 중대형 매장용 0.07%p ↑, 집합 매장용 0.18%p ↑

○ 3개월간의 임대료 수입 등의 소득수익률은 오피스 1.17%, 중대형 매장용 1.21%, 소규모 매장용 1.07%, 집합 매장용 1.37%로 상업용 부동산 모든 유형에서 상승하였다.

- 3분기 재산세 등 일시적 운영경비 증가 영향이 없어지면서 전기대비 상승

○ 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.43%, 중대형 매장용 0.50%, 소규모 매장용 0.59%, 집합 매장용 0.45%로 나타나 상업용부동산의 가격 상승세를 이어갔다.

- 기준금리 동결 등 저금리 추세가 계속되면서 상업용 건물에 대한 투자수요가 꾸준한 영향으로 자산가치 상승세 지속

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분		'14.4분기	'15.1분기	2분기	3분기	4분기	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	1.20	1.19	1.21	0.97	1.17	0.20	-0.03
	자본수익률	0.33	0.27	0.30	0.26	0.43	0.17	0.10
	투자수익률	1.53	1.46	1.51	1.23	1.60	0.37	0.07
중대형 매장용	소득수익률	1.24	1.23	1.23	0.96	1.21	0.24	-0.03
	자본수익률	0.41	0.26	0.33	0.37	0.50	0.13	0.10
	투자수익률	1.64	1.49	1.55	1.34	1.71	0.37	0.07
소규모 매장용	소득수익률	-	1.09	1.08	0.91	1.07	0.16	-
	자본수익률	-	0.25	0.33	0.40	0.59	0.19	-
	투자수익률	-	1.34	1.41	1.31	1.66	0.35	-
집합 매장용	소득수익률	1.42	1.40	1.38	1.37	1.37	0.00	-0.06
	자본수익률	0.22	0.69	0.29	0.19	0.45	0.27	0.23
	투자수익률	1.64	2.09	1.67	1.56	1.82	0.26	0.18

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

\* 투자수익률 = 소득수익률 + 자본수익률

- 소득수익률 = 순영업소득(임대료 등 수입 - 운영경비) / 기초(전분기)자산가액

- 자본수익률 = 자산가액 변동분 / 기초(전분기)자산가액

□ 투자수익률을 지역별로 살펴보면,

○ 오피스의 경우, 제주, 서울, 경기 등이 높은 수익률을 기록하였고, 충북이 가장 낮은 것으로 나타났다.

- 서울, 경기는 낮은 공실률\*로 인한 안정적인 임대수입을 기록하며 우수한 소득수익률을 보임(전국 0.97%, 서울 1.13%, 경기 1.31%)

\* (공실률) 전국 12.6%, 서울 10.1%, 경기 5.1%

- 제주는 제주 2공항 개발 확정 발표('15.11.10) 이후 개발기대감으로 모든 유형에서 우수한 자본수익률\*을 보임

\* (제주, 자본수익률, %) 오피스 2.50 ↑, 중대형 2.13 ↑, 소규모 2.29 ↑, 집합 1.19 ↑  
 (전국, 자본수익률, %) 오피스 0.43 ↑, 중대형 0.50 ↑, 소규모 0.59 ↑, 집합 0.45 ↑

(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
오피스	소득수익률	1.17	1.30	1.12	1.06	1.08	0.73	0.68	1.09	
	자본수익률	0.43	0.46	0.55	0.38	0.01	0.38	0.48	-0.04	
	투자수익률	1.60	1.76	1.67	1.43	1.09	1.11	1.16	1.04	
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	1.61	1.10	0.54	0.76	0.75	1.05	1.04	0.87	0.72
	자본수익률	0.12	0.53	-0.19	0.88	0.41	0.41	0.25	0.67	2.50
	투자수익률	1.73	1.63	0.35	1.64	1.16	1.46	1.28	1.54	3.21



○ 중대형 매장용의 경우, 제주, 인천, 부산 등이 2% 이상의 높은 수익률을 기록하였고, 대전이 가장 낮은 것으로 나타났다.

- 서울(홍대, 도산대로, 청담 등), 부산(서면), 인천(구월간석, 부평) 등 상권이 활성화된 지역을 중심으로 우수한 투자수익률을 보임

- 반면, 대전은 원도심 등 기존 상권의 노후화 영향으로 위축되면서 낮은 수익률을 기록함

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
중대형용	소득수익률	1.21	1.10	1.31	1.25	1.51	1.47	1.00	1.28	
	자본수익률	0.50	0.55	0.83	0.74	0.65	0.45	0.31	0.18	
	투자수익률	1.71	1.66	2.13	1.99	2.15	1.92	1.31	1.46	
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형용	소득수익률	1.30	1.38	1.42	1.17	1.16	1.03	1.20	1.10	1.27
	자본수익률	0.18	0.26	0.08	0.56	0.31	0.32	0.30	0.66	2.13
	투자수익률	1.47	1.64	1.50	1.73	1.47	1.35	1.50	1.76	3.39



○ 소규모 매장용의 경우, 제주, 광주 등이 2% 이상의 높은 수익률을 기록한 반면, 전북이 가장 낮은 것으로 나타났다.

- 서울은 충무로 등 일부 소규모 상권이 위축되면서 투자수익률이 전국 평균 대비 다소 낮게 나타남
- 광주는 안정적인 임대수요\*를 바탕으로 임대수입 등에 의한 소득수익률이 높게 나타남

\* (광주, 소규모 매장용 공실률) 4.5%(3분기) → 4.0%(4분기), 전국 5.0%(4분기)

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 매장용	소득수익률	1.07	0.91	1.03	0.90	1.01	1.37	0.85	0.86	0.94
	자본수익률	0.59	0.50	0.62	0.93	0.45	0.64	0.56	0.70	0.43
	투자수익률	1.66	1.41	1.65	1.83	1.46	2.01	1.41	1.56	1.38
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 매장용	소득수익률	1.15	1.12	1.20	1.19	0.98	1.21	1.04	0.94	1.38
	자본수익률	0.52	0.50	0.28	0.45	0.37	0.42	0.46	0.59	2.29
	투자수익률	1.66	1.61	1.48	1.64	1.35	1.63	1.50	1.53	3.66



○ 집합 매장용의 경우, 제주, 경남, 부산, 울산 등이 2% 이상의 높은 수익률을 기록한 반면, 세종이 가장 낮게 나타났다.

- 세종은 공급이 지속되는 가운데 높은 초기 분양가로 인한 높은 임대료 수준을 감당하지 못하고 이탈하는 임차인이 증가하는 등 임대수요가 뒷받침하지 못하며 낮은 수익률을 기록함

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 매장용	소득수익률	1.37	1.37	1.35	1.22	1.55	1.39	1.13	1.62	0.76
	자본수익률	0.45	0.52	0.72	0.68	0.34	0.28	0.24	0.40	-0.15
	투자수익률	1.82	1.89	2.08	1.90	1.89	1.67	1.37	2.02	0.61
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 매장용	소득수익률	1.40	1.35	1.25	1.16	1.22	1.24	1.29	1.71	1.24
	자본수익률	0.33	0.13	-0.06	0.18	0.25	0.42	0.46	0.47	1.91
	투자수익률	1.72	1.48	1.18	1.34	1.47	1.66	1.75	2.18	3.15



## 2. 공실률

□ 오피스 공실률은 13.0%로 전기대비 0.3%p 상승, 중대형 매장용은 10.3%로 0.3%p 하락, 소규모 매장용은 5.0%로 0.2%p 하락하였다.

\* 전년동기대비 오피스 0.2%p 상승, 중대형 매장용 보합

\* 집합 매장용의 공실률은 건물의 일부 호를 조사하는 특성상 공실률 미산정

○ 오피스는 신규 공급이 증가\*한 가운데 기업경기가 여전히 부진\*\*하여 기존 건물의 공실이 다소 증가 (13.0%, 전기대비 0.3%p ↑)

\* (기업경기실사지수, 업황실적, 전국) 69(9월) → 73(10월) → 69(11월) → 69(12월)

\*\* (오피스 공급면적, 건축물대장 기준) 251동('15.3분기) → 350동(4분기)

○ 중대형 매장용은 서비스업 생산, 소매 판매 등이 개선되는 내수 회복세\* 영향으로 공실 감소 (10.3%, 전기대비 0.3%p ↓)

\* (소매 판매, 전년동기비) 8.4% ↑ (10월), 5.5% ↑ (11월)

(서비스업 생산, 전기비) 0.4% ↑ (10월), 0.1% ↑ (11월)

- 소규모 매장용 또한 내수 회복세 영향으로 공실 다소 감소 (5.0%, 전기대비 0.2%p ↓)

(단위 : %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분	'14.4분기	'15.1분기	2분기	3분기	4분기	전기대비	전년동기대비
오피스	12.7	13.5	12.7	12.6	13.0	0.3	0.2
중대형 매장용	10.3	10.5	10.8	10.6	10.3	-0.3	0.0
소규모 매장용	-	5.1	4.9	5.2	5.0	-0.2	-

\* 소수점 둘째자리 반올림으로 전기대비 수치는 다를 수 있음



□ 공실률을 지역별로 살펴보면,

- 오피스는 대부분의 지역이 상승한 가운데 경기, 강원, 제주 등은 하락하였다.
  - 서울은 도심지역(명동, 충무로)의 중소형 건물을 중심으로 공급증가\*와 금융업종의 사무실 축소 영향으로 공실 증가\*\*
    - \* (오피스 신규공급) 3분기 36동(32만㎡), 4분기 46동(36만㎡)
    - \*\* (공실률) 서울 0.1%p ↑, 도심지역 0.9%p ↑, 명동 4.1%p ↑, 충무로 3.8%p ↑  
(규모별 공실률) 서울 대형 0.3%p ↓, 중소형 0.3%p ↓, 도심지역 중소형 2.9%p ↑
  - 울산(삼산동)은 금융업종의 사무실 축소 움직임이 계속되며 공실 증가
    - \* (울산 공실률) 15.2%(2분기) → 19.5%(3분기) → 23.4%(4분기)
- 중대형 매장용은 대부분의 지역이 하락한 가운데 일부 지방(전북, 경남)은 소폭 상승하였다.
  - 대부분의 지역에서 내수회복세의 영향으로 기존 공실이 해소되는 모습
  - 서울은 홍대, 성신여대 등 대학가 주변은 공실이 해소된 반면, 명동, 충무로 등은 공실이 증가하면서 전체적으로 보합을 기록
    - \* (공실률) 홍대 3.9%p ↓, 성신여대 2.3%p ↓, 명동 4.8%p ↑, 충무로 4.4%p ↑
- 소규모 매장용은 대부분의 지역이 하락한 가운데 세종, 경기 등은 소폭 상승하였다.
  - 서울은 남대문 상권의 소규모 신규창업자 증가 등의 영향으로 공실이 다소 해소 (서울 0.6%p ↓, 남대문 4.2%p ↓)
  - 인천(신포동), 경기(광주), 충남(논산) 등은 상권이 다소 침체된 지역은 공실이 다소 증가

(단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	13.0	10.2	15.7	16.9	19.6	17.3	23.6	21.6	-
중대형 매장용	10.3	7.5	10.2	13.0	9.0	10.9	12.3	11.0	-
소규모 매장용	5.0	3.4	8.8	3.9	5.3	4.0	10.5	0.4	7.6
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	4.6	17.5	23.0	10.0	24.2	19.3	15.8	9.1	10.9
중대형 매장용	8.1	14.7	14.8	10.3	17.1	12.2	14.4	7.1	11.8
소규모 매장용	6.2	6.3	2.6	4.9	7.5	3.1	5.6	5.7	2.0

\* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임 / 전기대비 변동률은 부록 3페이지 참조

### 3. 임대료\* 및 임대가격지수\*\*

\* 상권의 평균 임대료 수준을 관찰하기 위하여 현재시점에서 임대인과 임차인 간 실제 계약된 임대료를 기준으로 산정하며, 유형별·지역별 비교 목적으로 이용

\*\* 상권의 임대료 추세를 관찰하기 위하여 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점에서 거래 가능한 임대료를 기준으로 산정하며, 임대료 변동 추세 목적으로 이용

□ 실제 계약된 임대료는 중대형 매장용의 임대료가 31.8천원/㎡으로 가장 높았으며, 집합 매장용(28.8천원/㎡), 소규모 매장용(16.5천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편\* 오피스는 14.8천원/㎡ 수준으로 나타났다.

\* 매장용빌딩은 가장 효율적으로 이용되고 있는 1층을 기준으로 산정하는 반면, 오피스빌딩의 1~2층은 주로 로비나 매장용으로 이용되고 있어 업무용 공간의 임대료 수준을 파악하기 위해 3층~최고층을 기준으로 산정하기 때문에 오피스빌딩과 매장용빌딩의 임대료 수준은 직접적 비교시 유의 필요

□ 임대료의 변동 추세를 확인할 수 있는 임대가격지수는 오피스가 전기대비 0.1% 하락한 반면, 중대형 매장용은 보합을 기록하였다.

\* 집합 및 소규모 매장용은 통계생산에 필요한 시계열 자료 미확보로 미산정

○ 오피스는 기업경기 실적 개선에도 불구하고 지속적인 공급영향과 공급 대비 여전히 부진한 임차수요 영향으로 임대료 하락 추세는 지속

\* (공실률) 오피스 13.0%, 중대형 10.3%, 소규모 5.0%

○ 중대형 매장용은 소비심리가 개선\*되면서 임차수요가 안정적인 모습을 보이며 임대료 보합

\* (소비자심리지수) 103(9월) → 105(10월) → 106(11월) → 103(12월)

구 분	2013				2014				2015				전기 대비	전년동기 대비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기		
오피스	100.0	100.2	100.1	100.1	100.0	99.8	99.8	99.7	99.6	99.5	99.4	99.3	-0.1	-0.4
중대형 매장용	100.0	100.1	100.4	100.6	100.8	100.8	100.8	100.9	100.9	100.9	101.0	101.0	0.0	0.1



□ 임대료 및 임대가격지수를 지역별로 살펴보면,

○ **오피스**는 기업의 임대수요가 많은 서울, 경기, 인천 등 수도권의 임대료 수준이 높으며, 대부분의 지역이 하락하였다.

- 서울은 강남지역(강남대로 등)을 중심으로 도시 외곽(판교 등)으로 임차인의 이전 움직임이 계속된 영향으로 임대료 수준 다소 하락

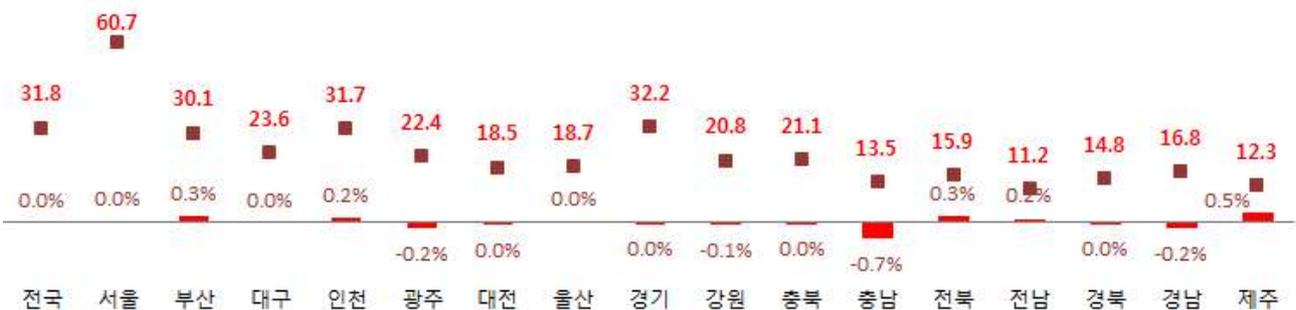
- 광주, 충남\*은 임대인이 수익률을 유지하기 위해 보증금을 낮추고 월세를 올리면서 전환율이 하락함에 따라 임대료 수준이 하락

\* 광주, 충남은 매장용 시장에서도 동일한 현상 발생



○ **중대형 매장용**은 지가가 높고 유동인구가 많은 수도권의 임대료가 높은 가운데, 대부분의 지역에서 보합 또는 상승을 보였으며, 충남 등은 하락하였다.

- 서울(건대입구, 이태원), 부산(광안리, 부산역, 해운대), 대구(시지지구) 등 유동인구가 꾸준한 지역을 중심으로 공실이 해소되는 등 임차수요가 다소 증가한 영향으로 임대료 수준 소폭 상승



○ 소규모 매장용의 임대료 수준은 인구규모와 비례하는 경향을 보이며, 지방광역시는 상승한 반면, 지방 도 지역은 소폭 하락하였다.\*

\* 임대가격지수 미산정으로 계약임대료를 기준으로 변동치 산정

- 서울(신촌), 부산(온천장), 대구(동성로) 등 안정적인 임대수요\*를 보이는 상권을 중심으로 임대료 다소 상승

\* (소규모 공실률) 신촌 0.0%, 온천장 1.7%, 동성로 2.0%

- 충남(아산), 경북(포항), 경남(양산) 등은 상권 위축 영향으로 임대료 다소 하락



○ 집합 매장용의 임대료는 서울 부산 등 대도시 지역이 높은 가운데, 지방광역시의 경우에는 중대형 매장용보다 높은 수준을 보였으며, 세종 등은 소폭 하락하였고, 대구, 인천 등은 소폭 상승하였다.

\* 임대가격지수 미산정으로 계약임대료를 기준으로 변동치 산정

- 서울은 종로, 청담, 신촌, 목동, 잠실 등 유동인구가 꾸준한 상권을 중심으로 임대료 소폭 상승

- 세종은 높은 초기 분양가로 인하여 임대수요가 부진한 영향으로 임대료 수준이 다소 조정 받는 모습을 보임

- 대구(칠곡), 인천(구월간석)은 임대차 계약 갱신과정에서 임대료 소폭 상승



(단위 : 천원/㎡)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	14.8	20.4	7.9	7.4	9.3	6.1	5.0	8.2	-
중대형 매장용	31.8	60.6	30.0	23.6	31.7	22.4	18.5	18.7	-
소규모 매장용	16.4	46.5	26.3	20.6	14.8	14.0	12.3	13.6	14.7
집합 매장용	28.8	50.2	36.7	26.1	27.6	23.5	24.2	22.9	36.6
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	11.2	6.7	4.5	7.2	4.2	5.4	7.3	6.5	4.7
중대형 매장용	32.1	20.9	20.9	13.6	15.8	11.0	14.7	16.9	12.3
소규모 매장용	22.1	12.9	11.0	12.0	9.3	9.7	12.4	13.4	12.4
집합 매장용	30.3	20.4	18.4	17.2	24.1	16.2	17.1	22.7	9.9

\* 오피스는 3층~최고층, 매장용(일반/집합)은 1층을 기준으로 산정하였으며, 매분기 마지막 월/일 기준임  
 \* 임대료는 임차인이 지불하는 임대료를 월세형태로 전환하여 산정한 월세환산 임대료임 (관리비 미포함)

- 2015년 4분기 상업용부동산 임대동향조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁하여 실시하였으며,
  - 감정평가사 및 전문조사자 약 260명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.
- 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국감정원 부동산가격정보 앱(app)을 통해 스마트폰에서도 확인할 수 있다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 출처표시	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 정승수 사무관(☎ 044-201-3424)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	---

## 목 차

I . 2015년 4분기 상업용부동산 통계지표 ..... 1

II . 관련 Q&A ..... 5

## I

## 2015년 4분기 상업용부동산 통계지표

## 1. 2015년 4분기 투자수익률

&lt; 투자수익률 &gt;

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분	오피스			중대형 매장용			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	1.17 (0.20)	0.43 (0.17)	1.60 (0.37)	1.21 (0.24)	0.50 (0.13)	1.71 (0.37)	
서울	소 계	1.30 (0.17)	0.46 (0.18)	1.76 (0.35)	1.10 (0.20)	0.55 (0.06)	1.66 (0.26)
	도심	1.55 (0.12)	0.21 (-0.13)	1.76 (-0.01)	1.35 (0.16)	0.33 (-)	1.69 (0.15)
	강남	1.08 (0.16)	0.51 (0.27)	1.59 (0.43)	0.92 (0.15)	0.74 (-0.03)	1.66 (0.13)
	여의도마포 (신촌마포)	1.41 (0.16)	0.65 (0.38)	2.06 (0.54)	1.23 (0.15)	0.76 (0.16)	2.00 (0.31)
	기타	1.17 (0.26)	0.41 (0.12)	1.58 (0.37)	1.09 (0.23)	0.51 (0.10)	1.60 (0.34)
부 산	1.12 (0.26)	0.55 (0.14)	1.67 (0.40)	1.31 (0.24)	0.83 (0.24)	2.13 (0.48)	
대 구	1.06 (0.39)	0.38 (-0.08)	1.43 (0.31)	1.25 (0.30)	0.74 (0.06)	1.99 (0.36)	
인 천	1.08 (0.14)	0.01 (-0.16)	1.09 (-0.02)	1.51 (0.14)	0.65 (0.10)	2.15 (0.23)	
광 주	0.73 (0.22)	0.38 (0.13)	1.11 (0.35)	1.47 (0.31)	0.45 (0.43)	1.92 (0.74)	
대 전	0.68 (0.16)	0.48 (0.44)	1.16 (0.60)	1.00 (0.19)	0.31 (0.12)	1.31 (0.32)	
울 산	1.09 (0.19)	-0.04 (-0.08)	1.04 (0.11)	1.28 (0.26)	0.18 (-0.32)	1.46 (-0.05)	
경 기	1.61 (0.30)	0.12 (0.05)	1.73 (0.36)	1.30 (0.33)	0.18 (0.02)	1.47 (0.35)	
강 원	1.10 (0.28)	0.53 (0.47)	1.63 (0.76)	1.38 (0.28)	0.26 (0.29)	1.64 (0.57)	
충 북	0.54 (0.15)	-0.19 (-0.11)	0.35 (0.04)	1.42 (0.19)	0.08 (0.19)	1.50 (0.38)	
충 남	0.76 (0.24)	0.88 (0.99)	1.64 (1.23)	1.17 (0.28)	0.56 (0.54)	1.73 (0.83)	
전 북	0.75 (0.22)	0.41 (0.17)	1.16 (0.38)	1.16 (0.23)	0.31 (-)	1.47 (0.23)	
전 남	1.05 (0.20)	0.41 (0.02)	1.46 (0.22)	1.03 (0.28)	0.32 (0.01)	1.35 (0.30)	
경 북	1.04 (0.25)	0.25 (0.03)	1.28 (0.28)	1.20 (0.34)	0.30 (-0.04)	1.50 (0.29)	
경 남	0.87 (0.26)	0.67 (0.13)	1.54 (0.38)	1.10 (0.28)	0.66 (0.26)	1.76 (0.54)	
제 주	0.72 (0.20)	2.50 (2.15)	3.21 (2.35)	1.27 (0.17)	2.13 (1.82)	3.39 (2.00)	

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분	소규모 매장용			집합 매장용			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	1.07 (0.16)	0.59 (0.19)	1.66 (0.35)	1.37 (-)	0.45 (0.27)	1.82 (0.26)	
서 벌	소 계	0.91 (0.17)	0.50 (-0.08)	1.41 (0.09)	1.37 (-)	0.52 (0.24)	1.89 (0.23)
	도심	0.88 (0.21)	0.37 (-0.12)	1.26 (0.09)	1.43 (-0.01)	0.78 (0.51)	2.21 (0.50)
	강남				1.03 (-0.02)	0.33 (0.04)	1.36 (0.02)
	신촌마포	1.14 (0.06)	0.68 (-0.11)	1.83 (-0.05)	1.43 (-0.01)	0.58 (-0.64)	2.00 (-0.65)
	기타	0.77 (0.16)	0.60 (0.05)	1.37 (0.21)	1.24 (0.01)	0.30 (0.13)	1.54 (0.13)
부 산	1.03 (0.09)	0.62 (-0.04)	1.65 (0.06)	1.35 (-)	0.72 (0.59)	2.08 (0.58)	
대 구	0.90 (0.21)	0.93 (0.03)	1.83 (0.24)	1.22 (-0.01)	0.68 (-0.03)	1.90 (-0.04)	
인 천	1.01 (0.05)	0.45 (-0.19)	1.46 (-0.14)	1.55 (0.02)	0.34 (0.41)	1.89 (0.43)	
광 주	1.37 (0.22)	0.64 (0.55)	2.01 (0.77)	1.39 (-)	0.28 (0.32)	1.67 (0.32)	
대 전	0.85 (0.17)	0.56 (0.40)	1.41 (0.57)	1.13 (-0.01)	0.24 (0.35)	1.37 (0.34)	
울 산	0.86 (0.19)	0.70 (0.02)	1.56 (0.20)	1.62 (-)	0.40 (0.52)	2.02 (0.52)	
세 종	0.94 (0.08)	0.43 (0.13)	1.38 (0.21)	0.76 (-0.05)	-0.15 (-0.12)	0.61 (-0.17)	
경 기	1.15 (0.18)	0.52 (0.08)	1.66 (0.26)	1.40 (-)	0.33 (0.24)	1.72 (0.24)	
강 원	1.12 (0.2)	0.50 (0.25)	1.61 (0.45)	1.35 (0)	0.13 (0.01)	1.48 (0.01)	
충 북	1.20 (0.08)	0.28 (0.34)	1.48 (0.42)	1.25 (-0.01)	-0.06 (-0.22)	1.18 (-0.23)	
충 남	1.19 (0.21)	0.45 (0.27)	1.64 (0.47)	1.16 (-)	0.18 (0.22)	1.34 (0.23)	
전 북	0.98 (0.07)	0.37 (0.14)	1.35 (0.21)	1.22 (-0.02)	0.25 (0.15)	1.47 (0.13)	
전 남	1.21 (0.26)	0.42 (0.04)	1.63 (0.30)	1.24 (-)	0.42 (0.45)	1.66 (0.45)	
경 북	1.04 (0.16)	0.46 (0.04)	1.50 (0.21)	1.29 (-0.02)	0.46 (0.37)	1.75 (0.35)	
경 남	0.94 (0.22)	0.59 (-0.01)	1.53 (0.21)	1.71 (-)	0.47 (0.48)	2.18 (0.47)	
제 주	1.38 (0.06)	2.29 (1.77)	3.66 (1.83)	1.24 (0.01)	1.91 (1.73)	3.15 (1.74)	

## 2. 2015년 4분기 공실률 및 임대료

### < 공실률 및 임대료 >

(단위: 공실률 %, 전기대비 %, 임대료 천원/m<sup>2</sup>, 전기대비 %)

구 분	오피스		중대형 매장용		소규모 매장용		집합 매장용	
	공실률	임대료	공실률	임대료	공실률	임대료	임대료	
전체	13.0 (0.35)	14.8 (0.01)	10.3 (-0.33)	31.8 (0.04)	5.0 (-0.19)	16.4 (0.02)	28.8 (-)	
서울	소계	10.2 (0.06)	20.5 (0.04)	7.5 (-0.02)	60.7 (0.08)	3.4 (-0.64)	46.5 (0.01)	50.2 (-)
	도심	10.7 (0.89)	24.4 (0.09)	8.0 (0.70)	105.6 (-0.01)	3.2 (-0.50)	52.3 (-)	86.2 (-)
	강남	11.5 (-0.03)	21.3 (0.05)	7.6 (0.80)	78.0 (0.06)	- -	- -	59.4 (-)
	여의도마포 (신촌마포)	9.4 (0.18)	18.4 (0.03)	6.6 (-2.50)	51.9 (0.25)	4.6 (-1.64)	54.8 (0.35)	38.9 (-)
	기타	8.3 (-0.64)	14.1 (-0.03)	7.2 (-0.15)	43.1 (0.10)	3.4 (-0.32)	34.4 (-0.07)	43.1 (-)
부산	15.7 (0.46)	7.9 (0.01)	10.2 (-0.88)	30.1 (0.08)	8.8 (-)	26.2 (-0.05)	36.6 (-)	
대구	16.9 (0.83)	7.4 (0.01)	13.0 (-0.08)	23.6 (0.05)	3.9 (-)	20.7 (0.07)	26.2 (-)	
인천	19.6 (0.90)	9.3 (0.01)	9.0 (-0.74)	31.7 (0.04)	5.3 (0.44)	14.9 (0.08)	27.6 (-)	
광주	17.3 (0.41)	6.1 (-0.04)	10.9 (0.11)	22.4 (-0.06)	4.0 (-0.43)	14.2 (0.28)	23.5 (-)	
대전	23.6 (1.38)	5.0 (0.02)	12.3 (-1.30)	18.5 (0.02)	10.5 (-0.57)	12.3 (0.03)	24.2 (-)	
울산	21.6 (2.15)	8.2 (-0.01)	11.0 (0.08)	18.7 (-)	0.4 (-0.31)	13.7 (0.09)	22.9 (-)	
세종	- -	- -	- -	- -	7.6 (1.02)	14.7 (-)	35.0 (-0.04)	
경기	4.6 (-0.50)	11.2 (-0.01)	8.1 (0.09)	32.2 (0.11)	6.2 (0.48)	22.1 (-)	30.3 (-)	
강원	17.5 (-0.32)	6.7 (-)	14.7 (-0.35)	20.8 (-0.07)	6.3 (0.29)	12.8 (-0.03)	20.4 (-)	
충북	23.0 (1.17)	4.5 (-)	14.8 (-1.92)	21.1 (0.18)	2.6 (-0.82)	11.0 (0.07)	18.4 (-)	
충남	10.0 (0.58)	7.2 (-0.01)	10.3 (-0.37)	13.5 (-0.10)	4.9 (0.03)	12.0 (-0.03)	17.1 (-0.01)	
전북	24.2 (1.10)	4.2 (0.02)	17.1 (0.57)	15.9 (0.04)	7.5 (0.72)	9.3 (0.01)	24.1 (-)	
전남	19.3 (0.99)	5.4 (-0.02)	12.2 (-0.71)	11.2 (0.11)	3.1 (-2.37)	9.8 (0.03)	15.9 (-0.01)	
경북	15.8 (2.03)	7.3 (0.03)	14.4 (-1.6)	14.8 (0.10)	5.6 (1.05)	12.4 (-0.04)	17.1 (-)	
경남	9.1 (0.06)	6.5 (-0.03)	7.1 (0.22)	16.8 (-0.01)	5.7 (-0.29)	13.1 (-0.15)	22.7 (-)	
제주	10.9 (-0.94)	4.7 (-)	11.8 (-0.35)	12.3 (0.05)	2.0 (-0.65)	12.4 (0.01)	10.0 (-)	

### 3. 임대가격지수 (2014년 4분기 ~ 2015년 4분기)

< 임대가격지수 >

(기준시점 : 2013.1분기 = 100, 단위: p, 전기대비 %)

구 분	오피스						중·대형 매장용						
	14.4Q	15.1Q	15.2Q	15.3Q	15.4Q	전기비	14.4Q	15.1Q	15.2Q	15.3Q	15.4Q	전기비	
전 체	99.7	99.6	99.5	99.4	99.3	-0.1	101.0	101.1	101.2	101.0	101.0	0.0	
서울	소 계	99.9	100.0	99.9	99.8	99.7	-0.1	101.9	102.2	102.6	101.6	101.6	0.0
	도심	99.6	99.7	99.5	99.3	99.1	-0.1	101.1	101.1	101.1	101.0	101.1	0.0
	강남	99.6	99.4	99.3	99.3	99.1	-0.2	101.6	101.6	101.7	101.8	101.8	0.0
	여의도마포 (신촌마포)	102.4	102.3	102.3	102.4	102.5	0.2	102.2	102.9	103.3	103.3	103.2	-0.1
	기타	98.3	98.4	98.3	98.4	98.3	-0.1	101.5	101.3	101.4	101.5	101.6	0.1
부 산	101.9	102.0	101.9	101.9	101.9	0.0	102.6	103.7	104.1	104.3	104.6	0.3	
대 구	100.2	99.4	98.6	98.4	98.5	0.1	102.7	102.4	101.9	102.1	102.1	0.0	
인 천	96.3	96.3	96.3	96.4	96.4	0.0	99.0	99.1	99.0	99.4	99.5	0.2	
광 주	99.8	97.8	97.6	97.4	96.9	-0.6	101.2	100.7	101.1	101.2	101.0	-0.2	
대 전	97.9	97.9	97.9	97.9	98.0	0.1	100.0	100.2	100.2	100.2	100.1	0.0	
울 산	101.1	100.8	100.6	100.5	100.5	0.0	102.4	102.8	102.9	103.0	103.0	0.0	
경 기	98.1	98.1	98.0	97.7	97.7	0.0	100.0	100.0	99.8	99.8	99.8	0.0	
강 원	99.1	99.1	99.1	99.0	99.0	0.0	99.9	99.9	100.6	100.7	100.6	-0.1	
충 북	100.0	98.9	98.8	98.2	98.2	0.0	101.9	101.9	101.9	101.8	101.7	0.0	
충 남	100.2	99.4	99.3	98.4	97.6	-0.9	100.4	99.8	99.9	99.2	98.5	-0.7	
전 북	99.8	99.8	99.8	99.3	99.5	0.2	104.8	104.8	105.4	105.7	106.0	0.3	
전 남	95.2	94.3	94.1	93.9	93.7	-0.3	95.1	94.1	94.1	94.2	94.4	0.2	
경 북	99.5	99.5	99.1	99.1	99.1	0.0	99.2	99.2	99.1	99.1	99.1	0.0	
경 남	99.7	99.5	99.4	99.4	99.2	-0.2	100.8	99.8	99.8	99.9	99.7	-0.2	
제 주	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	0.0	100.9	101.4	101.5	101.5	102.0	0.5	

※ 세부 통계수치는 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통부 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 한국감정원 부동산가격정보 앱 및 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

## II 관련 Q&A

### 1. 이 사업의 추진 경위는?

- 해외자본의 국내 투자\* 및 REITs 등 부동산 간접투자가 활성화\*\*와 같은 부동산 투자환경의 변화로 **상업용부동산에 대한 시장정보 수요 증대**
  - \* 1997년 외환위기 당시 업무용 빌딩 헐값 매각 논란 등이 사업 추진의 계기
  - \*\* 수익·위험 수준 파악과 합리적 투자를 위한 부동산 투자성과 측정지표 부재
- 시장 투명성을 제고하고 부동산정책을 지원하기 위하여, 2002년부터 실시

### 2. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 전국 오피스·매장용(일반) 4,955동 및 집합 매장용 23,000호
- (조사내용) 빌딩기본정보, 빌딩면적, 층별 면적 및 임대료, 기타수입·운영경비·저당정보 등 (약 100개 항목)
- (조사방법) 현장조사(2015.9.30일 기준, 한국감정원 소속 전문조사자 약 260명)
- **오피스** (표본 수 : 16개시도 44개 상권의 824동)
  - 기업 등이 업무목적으로 사용되는 건물로서 금융, 본사, 제조업 기능 등을 제공하는 공간(건물)으로 건축법상 건축물 용도가 **업무시설인 일반건축물**
  - (선정기준) 건축 연면적 **50% 이상**이 임대되고 있는 **6층 이상**인 빌딩

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
상권 수(개)	44	22	5	3	3	2	3	2	
모집단 수(동)	5,044	3,108	366	188	144	139	131	81	
표본 수(동)	824	406	57	41	36	31	44	23	
비율(%)	16.3	13.1	15.6	21.8	25.0	22.3	33.6	28.4	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	4	-	-	-	-	-	-	-	-
모집단 수(동)	354	52	51	100	64	99	64	80	23
표본 수(동)	36	13	13	10	20	31	31	22	10
비율(%)	10.2	25.0	25.5	10.0	31.3	31.3	48.4	27.5	43.5

○ **중대형 매장용** (표본 수 : 16개시도의 106개 상권, 2,331동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 일반건축물
- (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 3층 이상인 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
상권 수(개)	106	33	11	8	4	6	6	4	
모집단 수(동)	260,935	70,808	24,047	14,110	12,071	7,965	7,217	7,046	
표본 수(동)	2,331	728	222	146	67	92	96	82	
비율(%)	0.9	1.0	0.9	1.0	0.6	1.2	1.3	1.2	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	10	3	2	3	3	4	3	5	1
모집단 수(동)	41,894	8,189	7,980	8,927	8,778	9,127	14,592	14,319	3,865
표본 수(동)	159	102	72	70	121	103	131	109	31
비율(%)	0.4	1.2	0.9	0.8	1.4	1.1	0.9	0.8	0.8

○ **소규모 매장용** (표본 수 : 17개시도의 93개 상권, 1,800동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 일반건축물
- (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 2층 이하인 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	93	11	6	5	4	5	4	3	-
모집단 수(동)	709,602	41,749	30,505	27,888	20,204	17,292	13,555	14,193	3,265
표본 수(동)	1,800	276	64	73	106	68	72	90	21
비율(%)	0.3%	0.7%	0.2%	0.3%	0.5%	0.4%	0.5%	0.6%	0.6%
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	8	4	5	6	6	9	8	6	3
모집단 수(동)	143,260	42,173	37,627	52,392	49,619	61,940	72,479	67,482	13,979
표본 수(동)	142	79	94	154	146	129	101	110	75
비율(%)	0.1%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.2%	0.5%

○ **집합 매장용** (표본 수 : 17개시도의 169개 상권, 23,000호)

- 일반적으로 '집합상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 집합건축물
- (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	169	33	10	7	6	6	7	5	-
모집단 수(호)	786,268	191,231	58,211	31,068	59,280	14,222	20,575	10,367	889
표본 수(호)	23,000	4,933	1,873	1,639	1,037	1,129	920	831	58
비율(%)	2.9%	2.6%	3.2%	5.3%	1.7%	7.9%	4.5%	8.0%	6.5%
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	34	8	7	13	4	6	5	16	2
모집단 수(호)	210,270	33,659	15,307	21,691	16,658	9,893	27,193	58,625	7,129
표본 수(호)	3,677	731	999	1,057	900	619	1,114	1,304	179
비율(%)	1.7%	2.2%	6.5%	4.9%	5.4%	6.3%	4.1%	2.2%	2.5%

### 3. 일반건물과 집합건물은 어떻게 다른지 ?

- 일반건물은 1동의 전체로서 하나의 소유권으로 성립된 건물을 의미함
- 반면, 집합건물은 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물로서 사용되고 각각 구분 소유되어 있는 건물을 의미함
- 토지의 효율적 공간이용을 위해 점차 집합건물의 비율이 높아지는 추세임

### 4. 조사결과는 어떻게 활용되는지 ?

- 상업용부동산 임대시장 동향정보 제공으로 부동산 투자 판단근거 및 투자운용 성과측정 등에 활용
  - \* REITs, 부동산펀드 등 자산운용기관의 투자판단, 자산포트폴리오 구축 및 배당률 측정 등을 위한 기초자료 제공으로 간접투자시장 활성화 기여
- 상권별 업종분포 현황 및 변동 등 시장정보 제공으로 서민·소상공인 창업지원 및 다양한 정부정책 수립 지원
- 표준지 중 상업·업무용 토지의 공시지가 평가시 임대동향 조사 결과를 바탕으로 수익가격을 산출

### 5. 상업용부동산 임대동향조사 절차는 ?

절 차	세부 절차
사전조사	· 각종 공부(건축물대장, 등기 등) 및 위치(지번도) 확인
현장조사 자료수집	· 총별, 임차인별 면적 등 기초정보 조사 · 임대료, 관리비, 경비 등 조사 · 소유자, 관리인, 임차인 등 면담 및 조사 · 본건 및 인근 유사물건 토지·건물 가격 조사 · 인근 중개업소 탐문 등 하위시장 특성 및 가격동향 조사
임대정보분석 매매사례분석	· 지역별 임대료 및 자산가치 수준 균형분석 · 조사대상 빌딩 및 인근 유사물건 거래(임대)사례 및 감정평가전례 등 자료 분석
임대동향조사· 평가보고서작성	· 자산가치 감정평가 3방식(원가·비교·수익) 검토 · 조사 및 평가결과 보고서 작성
검증	· 전 분기 조사자료 비교·검토 · 통계 및 참고자료 활용을 통한 검증 · 조사자료(오류검색내역서) 전산검증 · 지역별 임대료 수준 균형 등 검토
검수	· 조사 및 평가결과 국토교통부 1:1 대면검수
통계작성보급	· 보도자료 및 결과보고서(통계간행물)

## 6. 조사결과는 어디서 확인할 수 있는지?

- 통계간행물을 발간\*하여 관련기관에 배포함과 동시에 인터넷\*\*에 게재
  - \* 통계간행물 정기구독은 한국감정원 상업자산통계부(053-663-8536)로 문의
  - \*\* 통계청 국가통계포털, 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE([www.r-one.co.kr](http://www.r-one.co.kr)),

## 7. 임대료와 임대가격지수의 차이는 ?

- 임대료는 임대인과 임차인이 실제 계약한 임대료를 조사한 결과로서 개별 계약마다 존재하는 특이사항에 반영되어 있는 반면,
- 임대가격지수는 가격변동 등 시장동향을 파악하기 위하여 해당 시점에서 거래가능한 임대료인 시장임대료를 이용하여 산출함
  - 임대계약이 주로 2년 단위이기 때문에 계약임대료는 매분기 시장동향을 정확히 포착할 수 없는 한계가 있음
- 시장임대료는 한국감정원 전문조사자가 임차인, 임대인, 공인중개사 등을 방문·면담하고 실거래자료를 참고하여 조사함

## 8. 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, 부동산평가액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함
    - \*  $\text{자본이득(기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액)} \div \text{기초(전분기)자산가액}$

## 8. 임대료 수준은 어떻게 파악하나 ?

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

\* 보증부 월세기준 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%)

## 9. 임대료를 월세기준으로 산정하는 이유는 ?

- 임대차 시장은 전세, 보증부월세 등 다양한 계약방식이 공존하기 때문에 빌딩·지역간 임대료를 비교하기 위하여 조사자료를 한 가지로 통일 필요
- 전세의 경우 외국에는 존재하지 않는 독특한 임대계약방식으로, 전세 형태의 임대료 정보는 외국 투자자들에게 설득력이 낮음
- 상업용부동산은 월 임대수입이 주된 투자목적이므로, 월세를 기준으로 한 임대료수준을 비교하는 것이 최근의 추세임

## 10. 공실률과 임대료 산출방법은 ?

- 분기별로 조사대상 빌딩에 대해서 임차인별로 공실여부와 계약된 임대료 및 시장임대료, 월세 전환율 정보를 조사하게 됨
  - 공실률은 조사 기준시점의 빌딩 공실수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 공실면적을 건축연면적 합계로 나누어 산출함
  - 임대료는 조사 기준시점의 임대료 수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 임대료 합계를 임대면적 합계로 나누어 산출함

## 11. 상업용부동산 자산가치는 어떻게 산정되는지 ?

- 상업용부동산은 한국감정원 소속 감정평가사 등이 감정평가 기법을 적용하여 자산가치를 직접 평가하고 있음
- 자산가치의 경우 투자수익률 산정시 이용되는 중요한 정보이므로 정확성 제고 측면에서 전문 감정평가사에 의해 평가되고 있음
- 평가방법은 자산가치 평가시 비용성, 시장성, 수익성을 종합적으로 고려하기 위해 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3방식에 의해 산정된 시산가격에 지역 내 시장상황, 물건현황, 거래가격, 수익현황 등을 고려한 시산조정을 통해 최종가격 결정

## 12. 민간부동산정보회사의 조사 자료와 어떤 차이가 있는가?

- (조사대상) 민간기관은 주로 오피스의 임대료와 공실률을 발표하고 있으나, 본 조사는 오피스와 더불어 매장용의 투자수익률, 공실률, 임대료, 임대가격지수를 발표함
- (표본선정) 대부분의 민간기관은 사육관리 또는 임대대행 등의 획득한 정보를 활용하는 반면, 본 조사는 표본설계를 통해 조사대상이 선정되어 시장의 대표성이 확보됨
- (조사방식) 민간기관은 전화조사 등 간접조사를 통해 조사정보를 수집하나, 본 조사는 임대인, 임차인 면담 등을 통한 현장조사 실시로 조사의 정확성을 제고하고 있음

구 분	상업용부동산 임대동향조사	민간 오피스 시장동향
조사목적	· 시장동향파악, 투자정보 제공 · 표준지 공시지가 조사평가시 수익가격 산출	· 자산관리, 기관투자자 등 정보제공
조사대상	오피스, 매장용 전 층 (모집단 고려한 표본선정)	주로 오피스 기준층 (법인소유 중·대형 빌딩 위주)
조사방식	현장조사	임대안내문, 전화 등을 통한 간접조사
조사주기	분기	분기 또는 월
임대료 형식	조사된 전환율 적용한 월세기준 임대료	전세금 또는 보증금, 월세 구분발표
제공정보	임대가격지수, 투자수익률, 공실률, 임대료 및 층별효용비율	등급별 공실률, 임대료, 흡수면적