

		보 도 자 료		
		배 포 일 시	2025. 1. 31(금) 총 30매(본문 11매, 붙임 19매)	
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 1월 31일(금) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		

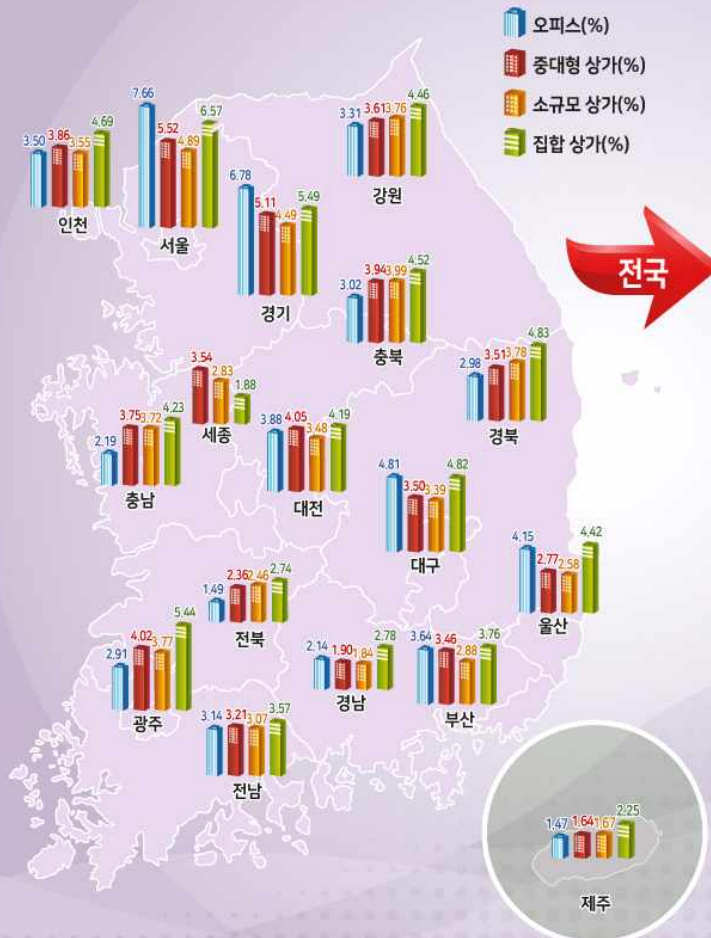


'24년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표

- [4분기] 임대가격지수는 전분기 대비 오피스 상승, 상가(통합) 하락
- 연 간 전년 대비 임대가격지수 오피스 상승, 상가 전체 하락
- 권리금 평균권리금 3,443만원 권리금 존재 비율 56.47%(’24.6.30 기준)

상업용부동산 임대시장동향 및 권리금

2024년 연간 시도별 투자수익률



분기별 임대가격지수 추세

2024년 2분기=100



투자수익률

단위 : %



공실률

단위 : %



권리금

권리금 평균

권리금 유비율

3,443 만원

56.47 %

- 한국부동산원은 전국 상업용부동산에 대한 '24년 4분기(12.31. 기준) 임대 가격지수*, 임대료, 투자수익률, 공실률 등 임대시장 동향을 조사·발표했다.

< 상업용부동산 임대동향조사 건물유형 >

분류 항목	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~)

- 2024년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과, 전분기 대비 임대 가격지수는 오피스에서 상승, 상가는 전체 하락세를 보였고, 투자 수익률은 오피스는 전분기 대비 상승, 중대형·집합상가는 하락하였다.

- (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.55% 상승, 상가(통합)는 0.14% 하락 (중대형 -0.11%, 소규모 -0.18%, 집합 -0.20%)했으며,

- 전국 평균 임대료는 오피스(3층 이상 평균)가 18.1천원/㎡, 상가(1층 기준)는 집합 27.0천원/㎡, 중대형 26.5천원/㎡, 소규모 20.7천원/㎡ 순으로 나타났다.

- (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.44%, 중대형 상가는 0.92%, 소규모 상가는 0.80%, 집합 상가는 1.19%로 조사되었다.

- 임대수익을 나타내는 소득수익률은 오피스 0.91%, 중대형 상가 0.81%, 소규모 상가 0.74%, 집합 상가 0.99%로 나타났으며,

- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.52%, 중대형 상가 0.11%, 소규모 상가 0.05%, 집합 상가 0.20%로 나타났다.

- (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 8.9%, 중대형 상가는 13.0%, 소규모 상가는 6.7%, 집합 상가는 10.1%로 나타났다.

□ 오피스는 서울·경기 주요 업무지구로 중심으로 수요가 집중되면서 임대 가격지수 상승세를 보이고 투자수익률도 전분기 대비 상승하는 반면, 상가는 경기침체에 따른 소비위축 심화로 임대가격지수가 하락세를 지속하고 있으며 부동산 시장 침체의 영향으로 투자수익률도 하락하였다.

- 1) (오피스 임대가격지수 추이) 서울 '22.1Q 95.1 → '24.4Q 102.0, 경기 '22.1Q 96.8 → '24.4Q 100.9
- 2) 향후경기전망CSI '24.9 79 → '24.12 56, 소비심리지수 '24.9 100.0 → '24.12 88.4

- (오피스) 서울은 GBD 및 신흥 업무지구인 용산역 등에서 꾸준한 신규 임차수요로 임대인 우위시장이 이어지면서 실질 임대료 상승세를 보이는 반면, 지방 시도는 경기침체에 따른 산업활동 위축으로 임차수요가 감소함에 따라 임대가격지수 하락하였다.

* (주요 업무지구 임대가격지수 상승률) 도심지역 0.71%, 강남지역 1.20%, 여의도/마포지역 0.89%

- (투자수익률) 지방 부동산 시장의 침체가 심화되면서 자본수익률이 전분기 보다 감소하였으나, 재산세 등의 비용 감소로 소득수익률은 소폭 상승하며 투자수익률은 전분기 대비 상승하였다.

- (상가) 상가통합 임대가격지수는 온라인 시장 확대에 따른 오프라인 매출 감소로 전국 하락세를 보이고 있으며, 서울은 주요상권의 유동인구와 매출 증가로 상승세 지속하나 전분기 대비 상승폭은 다소 축소되었고, 지방은 소비위축에 따른 상권 침체 심화로 임대가격지수 하락하였다.

* (온라인 쇼핑거래액) '24.11 212,233억원(역대 최대) 전월 대비 4.6%, 전년동월 대비 1% 증가

- 중대형·소규모는 서울·경기로 상권 유동인구가 집중되면서 인천·강원 등 지방은 하락세를 이어가고 있으며, 집합은 신도시를 중심으로 높은 공실률에 따른 임차인 우위시장이 이어지며 임대가격지수 하락하였다.

- (투자수익률) 부산·대구 등 지방광역시를 중심으로 시장 침체에 따라 자산가치 하락 전환되면서 전분기 대비 자본수익률 하락하였으며, 상가 수익 악화로 인해 소득수익률은 전년동기 대비 낮은 추이를 보이며 전분기 대비 투자수익률 소폭 하락하였다.

* (자본수익률 하락 전환_중대형) 부산 -0.07%, 대구 -0.11%, 광주 -0.02%, 울산 -0.13%, 강원 -0.30%

【 2024년 연간 상업용부동산 임대차시장 결산 】

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('24년 3분기)에 의한 표본 재배치로 표본 구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본개편 이전 대비 비교 시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

□ **오피스**는 서울·경기 내 중심업무지구를 중심으로 임차 수요가 집중되면서 임대가격지수 전년 대비 **3.22%** 상승했고, 상가는 오프라인 매출감소에 따른 상권 침체로 임대가격지수가 전년 대비 중대형 상가 **0.16%**, 소규모 상가 **0.50%**, 집합 상가 **0.44%** 하락했다.

(기준시점 : 2024.2분기=100.0, 단위: p, 전년대비 %)

구 분	2021.4Q	2022.4Q	2023.4Q	2024.4Q	전년대비
오피스	96.6	97.0	98.1	101.3	3.22
중대형 상가	100.5	100.2	100.0	99.8	-0.16
소규모 상가	101.3	100.8	100.2	99.7	-0.50
집합 상가	100.7	100.4	100.1	99.7	-0.44

※ 수치 표기는 원데이터에서 기재된 소수점 다음 자리에서 반올림한 수치임(이하 동일)

- (오피스) 서울은 GBD 등 기존 중심업무지구와 신흥업무지구인 용산역에서 임차수요가 크게 증가함에 따라 임대가격지수는 전년 대비 **4.78%** 상승했다.
- (상가) 서울-지방 상권의 양극화가 이어지고 있으며, 서울은 독점, 용산역 등 핫플 상권을 중심으로 유동인구와 매출 증가로 전년 대비 중대형 상가 **1.59%** 상승, 지방은 오프라인 상권 침체로 인해 전년 대비 하락하였다.

(단위: 천원/㎡, 전년대비 %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	2024년	18.1	23.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
	전년대비	3.22	4.78	-0.89	0.53	-1.10	-0.66	0.19	-0.23	-
중대형 상가	2024년	26.5	54.9	30.1	21.9	25.2	21.8	18.8	16.7	15.8
	전년대비	-0.16	1.59	-0.11	-0.49	-0.94	-0.29	-0.38	-0.61	-0.75
소규모 상가	2024년	20.7	51.4	26.5	20.9	21.7	16.9	15.2	14.1	16.0
	전년대비	-0.50	2.00	-0.13	-0.34	-1.38	-0.64	-0.15	-0.52	-0.77
집합 상가	2024년	27.0	48.8	29.2	23.1	27.7	21.3	22.9	21.2	19.0
	전년대비	-0.44	1.00	-0.32	-0.51	-1.38	-0.11	-0.05	-0.15	-6.31
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	2024년	12.9	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.8	4.9
	전년대비	2.60	-0.79	-0.09	-0.40	-0.82	-0.64	-0.79	-0.62	-0.97
중대형 상가	2024년	27.0	15.1	17.3	14.6	14.3	12.8	12.9	15.8	15.1
	전년대비	-0.38	-0.77	-0.78	-0.23	-1.12	-0.57	-0.55	-1.31	-0.72
소규모 상가	2024년	24.1	13.6	12.7	13.0	11.0	11.0	13.2	13.2	14.9
	전년대비	-0.34	-1.07	-0.79	-0.49	-1.47	-0.53	-0.34	-1.14	-0.42
집합 상가	2024년	30.5	18.5	15.1	15.9	19.4	15.0	15.9	19.7	12.7
	전년대비	-0.52	-0.87	-0.43	-0.07	-1.08	-0.50	-0.63	-0.50	-0.40

※ '24.12.31. 기준 임대료, 전년 대비 변동률은 임대가격지수 변동률

2. 투자수익률

◆ (투자수익률) 일반상가는 표본개편('24년 3분기)에 의한 표본 재배치로 표본 구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도 자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.(p.27 Q&A 7번 참조)

- 소득수익률은 전년대비 소폭 하락하였으나, 부동산 투자시장이 회복하며 자본수익률이 상승함에 따라 투자수익률은 오피스 6.32%, 중대형 상가 4.13%, 소규모 상가 3.54%, 집합 상가 5.30%로 전년대비 상승하였다.

* 월평균 거래량(전국/상업·업무용) : '23년 1,583천㎡ → '24년 1,621천㎡

- 상업용부동산의 2024년 연간 투자수익률은 3.5~6.3%대로 타 금융 지표*보다 대체로 높게 나타났으며, 오피스 시장의 상승세로 격차 다소 확대되었다.

* (채권) 국고채(3년) 3.10%, 회사채(장외3년, AA-) 3.67%

(금융상품) 정기예금 수신금리('24.11월) 3.50%, CD유통수익률(91일) 3.55%

(전국기준, 단위: %, 전년대비 %p)

구 분		2021	2022	2023	2024	전년대비
소득 수익률	오피스	3.74	3.65	3.72	3.65	-0.07
	중대형 상가	3.31	3.19	3.22	3.16	-0.05
	소규모 상가	3.08	2.97	2.96	2.89	-0.07
	집합 상가	4.05	4.02	4.04	3.98	-0.07
자본 수익률	오피스	4.47	2.97	0.81	2.60	1.78
	중대형 상가	3.62	2.29	-0.04	0.95	0.99
	소규모 상가	2.97	1.98	-0.16	0.63	0.79
	집합 상가	2.45	1.59	-0.08	1.28	1.36
투자 수익률	오피스	8.34	6.70	4.55	6.32	1.76
	중대형 상가	7.02	5.54	3.18	4.13	0.96
	소규모 상가	6.12	5.00	2.80	3.54	0.74
	집합 상가	6.58	5.66	3.96	5.30	1.33

□ 오피스는 서울·경기에서 6% 이상의 투자수익률을 보이고 있으며, 그 중 GBD 업무지구 내 강남대로와 테헤란로에서 높은 수익률을 나타냈다.

* 강남지역 10.0%, 강남대로 12.32%, 테헤란로 10.57%

○ 반면, 제주, 전북에서는 2% 미만의 낮은 수익률을 보이며, 시도별 최고-최저 수익률 차이는 약 6%p의 격차를 보였다.

(오피스 연간 투자수익률, 단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
6.32	7.66	3.64	4.81	3.50	2.91	3.88	4.15	-
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
6.78	3.31	3.02	2.19	1.49	3.14	2.98	2.14	1.47

□ 상가의 경우 모든 유형에서 전년 대비 투자수익률이 상승한 가운데, 서울, 경기는 모든 유형에서 전국 평균 이상의 투자수익률을 나타냈다.

○ 서울 집합상가는 6.57%로 모든 상가유형 가운데 가장 높은 투자수익률을 나타낸 반면, 제주 중대형·소규모 상가는 1.6%대로 모든 상가유형에서 가장 낮은 투자수익률을 나타냈다.

(상가 연간 투자수익률, 단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	4.13	5.52	3.46	3.50	3.86	4.02	4.05	2.77	3.54
소규모 상가	3.54	4.89	2.88	3.39	3.55	3.77	3.48	2.58	2.83
집합 상가	5.30	6.57	3.76	4.82	4.69	5.44	4.19	4.42	1.88
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	5.11	3.61	3.94	3.75	2.36	3.21	3.51	1.90	1.64
소규모 상가	4.49	3.76	3.99	3.72	2.46	3.07	3.78	1.84	1.67
집합 상가	5.49	4.46	4.52	4.23	2.74	3.57	4.83	2.78	2.25

3. 공실률

◆ 공실률은 조사모집단 기준 조사 표본의 공실 현황이며, 일반상가는 표본개편('24년3분기)에 의한 표본 재배치로 표본구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.(p.27 Q&A 7번 참조)

- 오피스는 서울·경기는 꾸준한 임차수요로 낮은 공실률이 유지되는 반면, 지방은 노후화 및 경기침체로 인해 신규 임차수요가 감소하면서 공실률은 전년 대비 0.2%p 증가한 8.9%를 나타냈다.
- 집합상가는 오프라인 매출감소에 따른 상권 침체로 신규 임차수요가 감소하며 공실률은 전년 대비 0.2%p 증가한 10.1%를 나타냈다.

(단위: %, 전년대비 %p)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	2024년	8.9	5.6	18.1	10.4	19.6	19.9	12.0	15.4
	전년대비	0.2	0.1	1.1	1.1	-0.6	3.9	-2.2	0.0
중대형	2024년	13.0	8.9	14.2	15.9	12.7	16.0	15.1	17.3
소규모	2024년	6.7	4.8	7.4	9.0	7.0	6.9	8.1	6.6
집합	2024년	10.1	9.1	8.5	11.7	8.0	7.5	9.2	20.6
상가	전년대비	0.2	-0.1	-0.5	1.3	0.1	1.1	-1.9	2.6
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	2024년	5.1	26.0	27.7	19.3	16.9	20.9	23.0	18.0
	전년대비	1.0	4.0	1.3	1.9	1.9	-4.7	-1.2	-1.7
중대형	2024년	10.0	14.3	19.5	13.5	18.9	12.6	17.8	16.9
소규모	2024년	6.1	5.9	8.1	6.4	8.2	7.5	7.8	6.7
집합	2024년	5.4	17.0	15.2	10.8	15.9	24.0	26.5	12.0
상가	전년대비	0.0	2.4	1.9	1.1	-0.8	-0.8	-0.2	-1.8

※ '24.12.31. 기준 공실률, 전년대비 변동률은 '23년 4분기(12.31. 기준) 대비

【 2024년 상가권리금 현황조사('24.6.30. 기준) 】

1. 권리금 현황

◆ 상가권리금 조사는 시계열적 통계 작성이 아닌 **현황 확인**을 목적으로 하며, 권리금 유무비율 및 권리금 수준은 '22년 표본개편에 따라 표본구성 및 조사 지역(임대동향 상권과 일치)의 변화 등 변동이 발생하여 시계열적인 해석 시 유의하시기 바랍니다.

- 2024년 전국 상가의 권리금 유비율 및 평균 권리금 수준은 전년대비 각각 0.42%p 상승, 111만원 하락했다.
- (권리금 유비율) 권리금 유비율은 56.47%로 나타났으며, 전년대비 0.42%p 상승(56.05% → 56.47%)했다.
 - 시도별로는 대전(71.43%)이 가장 높았고 충북(18.37%)이 가장 낮았으며, 업종별로는 숙박음식점업(71.83%)이 가장 높았고 도소매업(41.98%)이 가장 낮았다.

< 시도별·업종별 권리금 유(有) 비율 >

(단위 : %, 전년대비 : %p)

구분	시도별			구분	시도별		
	2023	2024	전년대비		2023	2024	전년대비
전국	56.05	56.47	0.42	전북	27.81	25.15	-2.66
서울	51.19	54.30	3.11	전남	49.81	47.52	-2.29
부산	65.91	64.29	-1.63	경북	43.76	43.73	-0.04
대구	50.70	50.11	-0.58	경남	60.70	61.56	0.86
인천	61.48	58.97	-2.52	제주	63.00	62.56	-0.43
광주	70.79	70.39	-0.39	구분	업종별		
대전	69.42	71.43	2.00		2023	2024	전년대비
울산	56.25	56.45	0.19	전체	56.05	56.47	0.42
경기	71.38	71.35	-0.04	도소매업	42.91	41.98	-0.92
강원	35.53	35.06	-0.46	숙박음식점업	71.62	71.83	0.21
충북	17.85	18.37	0.52	부동산업	61.13	62.79	1.65
충남	59.44	59.00	-0.44	여가관련서비스업	55.53	57.08	1.54
				기타개인서비스업	44.66	46.70	2.04

※ 빈도가 높은 상위 5개 업종을 대상으로 조사(한국표준산업분류 상 대분류 기준)

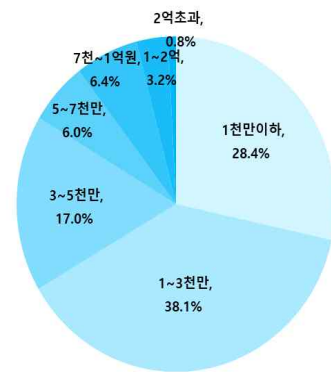
□ (권리금 수준) 평균 권리금 수준은 3,443만원으로 나타났으며, 전년 대비 111만원 하락(3,554만원 → 3,443만원)했다.

- 권리금이 있다고 응답한 표본 중 권리금이 3천만원 이하인 업체는 66.5%로 나타난 가운데, 1천만원 초과~3천만원 이하인 업체가 38.1%로 권리금 규모 구간 중 비중이 가장 높았다.

< 평균 권리금 수준 구간별 분포 >

(단위 : %, 전년대비 : %p)

구분	2023	2024	전년대비
전체	100	100	-
1천만원 이하	28.0	28.4	0.4
1천만원 초과 3천만원 이하	38.0	38.1	0.1
3천만원 초과 5천만원 이하	17.3	17.0	-0.3
5천만원 초과 7천만원 이하	6.0	6.0	0.0
7천만원 초과 1억원 이하	6.5	6.4	-0.1
1억원 초과 2억원 이하	3.3	3.2	-0.1
2억원 초과	0.9	0.8	-0.1



- 조사대상 16개 시도 중 서울이 평균 4,915만원으로 가장 높았으며, 전남이 1,510만원으로 가장 낮은 것으로 조사되었다.

- m²당 평균(만원/m²) 수준으로는 서울(76.5만원/m²), 부산(45.8만원/m²), 경기(44.7만원/m²) 순으로 높았으며, 전북(12.7만원/m²)이 가장 낮았다.

< 시도별 평균 권리금 수준 >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
평균 (만원)	3,443	4,915	3,781	2,723	2,957	1,948	2,645	2,705
m²당 평균 (만원/m²)	44.8	76.5	45.8	37.1	35.8	24.9	22.1	28.8

구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
평균 (만원)	3,904	2,106	2,315	2,197	1,661	1,510	1,682	1,562	3,167
m²당 평균 (만원/m²)	44.7	30.4	25.6	24.3	12.7	14.8	17.7	20.5	33.7

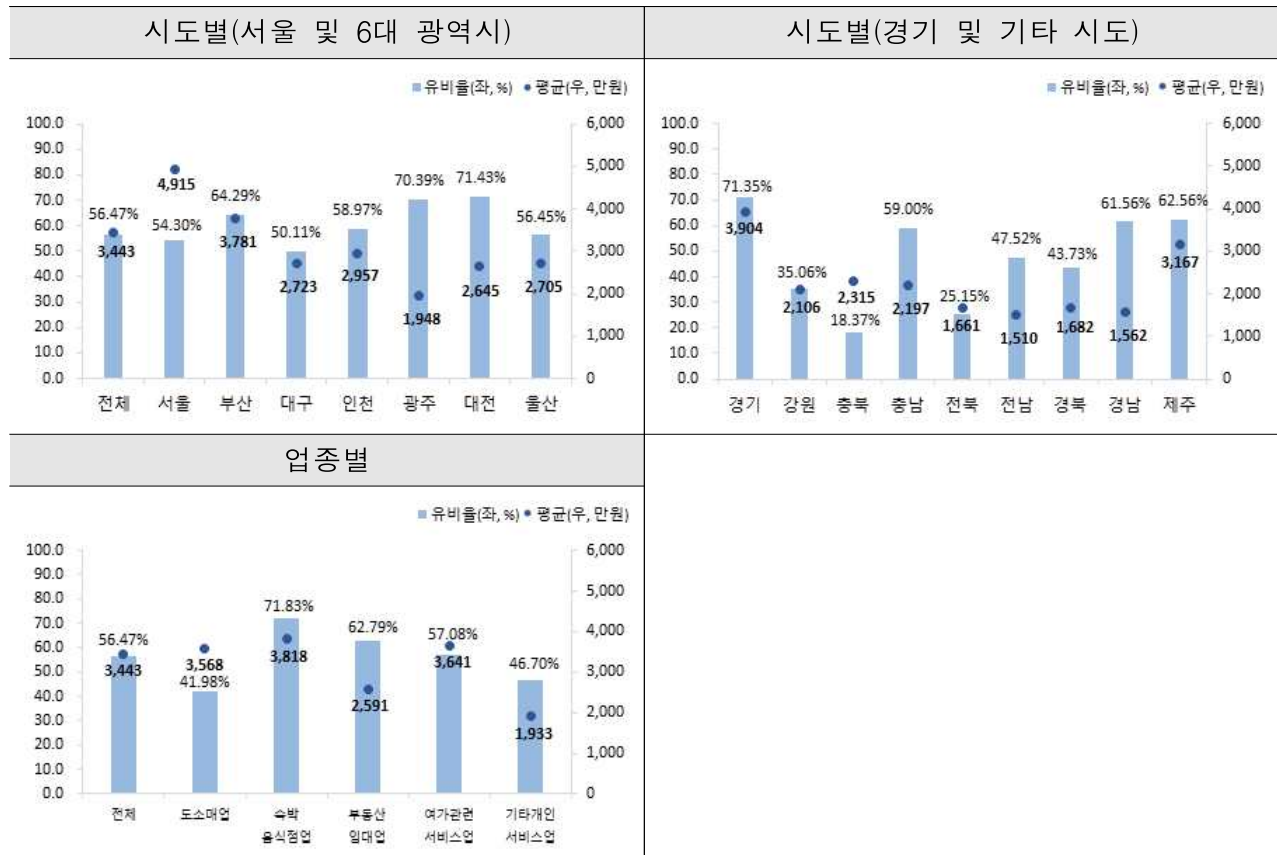
○ 업종별로는 숙박음식점업의 권리금이 3,818만원으로 가장 높았으며, 기타개인 서비스업이 1,933만원으로 가장 낮았다.

- m²당 평균(만원/m²) 권리금 수준으로는 부동산업(67.7만원/m²), 도소매업(61.7만원/m²) 순으로 높았으며, 여가관련 서비스업(19.1만원/m²)이 가장 낮았다.

< 업종별 권리금 평균 권리금 수준 >

구분	전체	도소매업	숙박 음식점업	부동산업	여가관련 서비스업	기타개인 서비스업
평균 (만원)	3,443	3,568	3,818	2,591	3,641	1,933
m ² 당 평균 (만원/m ²)	44.8	61.7	45.8	67.7	19.1	25.8

< 시도별·업종별 권리금 유(有) 비율 및 평균 권리금 수준 >



2. 권리금 거래행태

- ☐ (유·무형 권리금 비율) 권리금을 영업시설, 비품 등 유형재산에 따른 권리금과 위치, 거래처 등 무형 재산에 따른 권리금으로 구분할 수 있다고 응답한 표본의 비율은 60.0%로 나타났다.

- (유형 권리금) 인테리어 등을 포함한 영업시설을 이유로 권리금이 지급되는 경우가 가장 많았으며, 테이블 등 비품, 재고자산 순으로 비중이 높게 나왔다.

< 유형 권리금 지급 사유 (%) >

영업시설(인테리어 포함)	비품	재고자산
92.9	57.5	17.3

* 항목별로 중복 선택이 가능하여 항목별 총합이 100%를 초과함

- (무형 권리금) 상가건물의 위치를 이유로 지급되는 경우가 가장 많았으며, 거래처·신용·영업상의 노하우, 각종 인허가 및 임차권 보장 순으로 비중이 높게 나타났다.

< 무형 권리금 지급 사유 (%) >

거래처, 신용, 영업상의 노하우	상가건물의 위치	각종 인허가 등	임차권 보장	기타
29.7	93.9	4.9	2.9	0.5

* 항목별로 중복 선택이 가능하여 항목별 총합이 100%를 초과함

- ☐ 2024년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 및 2024년 상가권리금 현황조사는 국토교통부가 한국부동산원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문조사자 약 340여명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.

- ☐ 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 국토교통부통계누리(stat.molit.go.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국부동산원 부동산정보 앱(app)을 통해 확인할 수 있다.

참고1 2024년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과

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(27.0천원/㎡)가 가장 높았으며, 중대형 상가(26.5천원/㎡), 소규모 상가(20.7천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편 오피스는 18.1천원/㎡ 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)

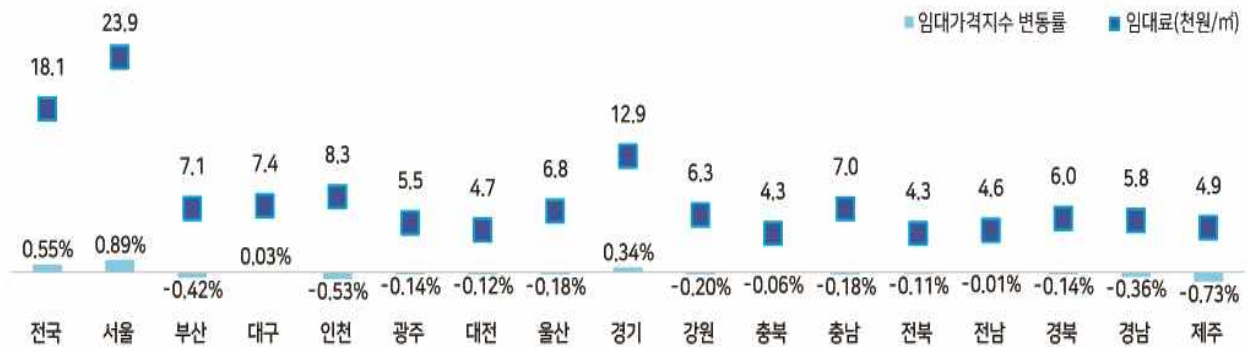
□ 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 오피스의 경우 전분기 대비 0.55% 상승, 상가의 경우 중대형 0.11% 하락, 소규모 0.18% 하락, 집합 0.20% 하락했다.

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

구 분	2022	2023				2024					
	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	전기비	전년동기비
오피스	97.0	97.2	97.5	97.8	98.1	99.1	100.0	100.7	101.3	0.55	3.22
상가통합	-	-	-	-	-	100.0	100.0	99.9	99.8	-0.14	-
중대형상가	100.2	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	-0.11	-0.16
소규모상가	100.8	100.6	100.4	100.3	100.2	100.1	100.0	99.9	99.7	-0.18	-0.50
집합상가	100.4	100.3	100.2	100.2	100.1	100.0	100.0	99.9	99.7	-0.20	-0.44

□ 임대가격지수 및 임대료를 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 서울, 경기, 인천 지역의 임대료가 높은 수준을 보이는 가운데, 임대가격지수는 서울, 경기, 대구 등지에서 상승한 반면, 제주, 인천, 부산 등에서는 하락하였다.



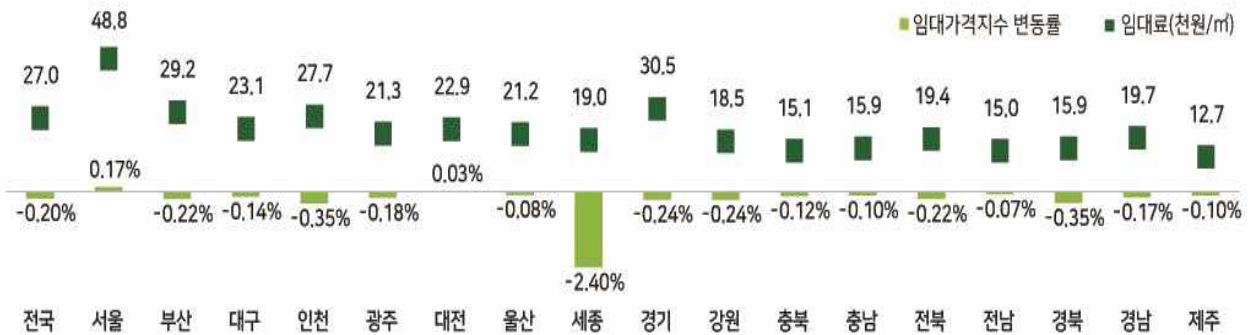
- (중대형 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승한 반면, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 인천, 강원, 전북 순으로 하락하였다.



- (소규모 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 서울에서 상승하였으나, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 인천, 강원, 경남 순으로 하락하였다.



- (집합 상가) 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 순으로 나타났으며, 임대 가격지수는 서울, 대전에서 상승하였으나, 그 외의 시도는 모두 하락한 가운데 세종, 인천, 경북 순으로 하락하였다.



(임대료, 단위: 천원/㎡)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	18.1	23.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
중대형 상가	26.5	54.9	30.1	21.9	25.2	21.8	18.8	16.7	15.8
소규모 상가	20.7	51.4	26.5	20.9	21.7	16.9	15.2	14.1	16.0
집합 상가	27.0	48.8	29.2	23.1	27.7	21.3	22.9	21.2	19.0
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	27.0	15.1	17.3	14.6	14.3	12.8	12.9	15.8	15.1
소규모 상가	24.1	13.6	12.7	13.0	11.0	11.0	13.2	13.2	14.9
집합 상가	30.5	18.5	15.1	15.9	19.4	15.0	15.9	19.7	12.7

* 오피스는 3층~최고층, 상가(일반집합)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 유의가 필요하오니, 보도 자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.(p.27 Q&A 7번 참조)

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률은 소득 수익률과 자본수익률을 더하여 산출하며, 오피스는 1.44%, 중대형 상가는 0.92%, 소규모 상가는 0.80%, 집합 상가는 1.19%로 나타났다.

○ 임대료 등을 통한 임대수익률인 소득수익률은 오피스 0.91%, 중대형 상가 0.81%, 소규모 상가 0.74%, 집합 상가 0.99%로 나타났다.

○ 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.52%, 중대형 상가 0.11%, 소규모 상가 0.05%, 집합 상가 0.20%로 나타났다.

□ 투자수익률을 유형별·지역별로 살펴보면,

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

(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	0.91	0.95	0.79	0.92	0.85	0.67	0.78	0.86	-
	자본수익률	0.52	0.89	-0.30	0.14	-0.56	-0.08	-0.03	0.03	-
	투자수익률	1.44	1.84	0.49	1.07	0.30	0.58	0.74	0.90	-
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	1.10	0.84	0.71	0.77	0.68	0.82	0.87	0.79	0.87
	자본수익률	0.20	-0.01	-0.06	-0.41	-0.71	-0.16	-0.41	-0.34	-0.49
	투자수익률	1.30	0.83	0.65	0.36	-0.03	0.66	0.47	0.45	0.38

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

(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.81	0.63	0.74	0.75	0.97	0.83	0.87	0.71	0.83
	자본수익률	0.11	0.80	-0.07	-0.11	-0.33	-0.02	0.06	-0.13	-0.03
	투자수익률	0.92	1.43	0.67	0.64	0.64	0.82	0.93	0.59	0.81
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	0.92	0.94	0.99	1.02	0.91	0.88	0.88	0.84	0.84
	자본수익률	0.18	-0.30	-0.31	-0.23	-0.36	-0.20	-0.22	-0.49	-0.58
	투자수익률	1.10	0.64	0.68	0.79	0.55	0.68	0.66	0.35	0.27

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

(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.74	0.49	0.61	0.66	0.83	0.75	0.72	0.57	0.80
	자본수익률	0.05	0.83	0.05	0.06	-0.17	0.06	0.08	-0.02	-0.19
	투자수익률	0.80	1.32	0.66	0.72	0.65	0.80	0.81	0.55	0.61
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	0.74	0.98	0.93	0.91	0.87	0.80	0.83	0.78	0.76
	자본수익률	0.25	-0.23	-0.19	-0.06	-0.23	-0.17	-0.06	-0.41	-0.46
	투자수익률	0.99	0.75	0.74	0.85	0.64	0.64	0.77	0.37	0.29

- (집합 상가) 서울, 광주, 경기 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 세종, 제주, 경남은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

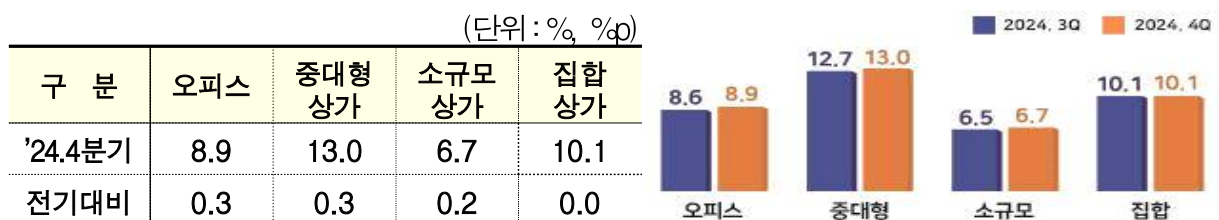
(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	0.99	0.95	0.91	0.96	1.17	1.07	0.97	1.02	0.68
	자본수익률	0.20	0.69	-0.16	-0.06	-0.44	0.18	0.04	-0.03	-0.33
	투자수익률	1.19	1.64	0.75	0.90	0.73	1.25	1.01	0.99	0.36
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.04	1.02	0.98	1.19	1.04	0.97	1.08	1.02	0.95
	자본수익률	0.15	-0.36	-0.18	-0.19	-0.36	-0.11	-0.15	-0.48	-0.47
	투자수익률	1.19	0.66	0.80	1.00	0.68	0.86	0.93	0.55	0.48

3. 공실률

- ◆ 공실률은 조사모집단 기준 조사 표본의 공실 현황이며, 일반상가는 표본 개편('24년 3분기)에 의한 표본 재배치로 표본구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도자료 활용 시 참고하시기 바랍니다.(p.27 Q&A 7번 참조)

- 오피스는 8.9%, 중대형은 13.0%, 소규모는 6.7%, 집합은 10.1%로 나타났다.



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 충북, 강원, 경북 등이 전국 평균(8.9%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 경기, 서울은 6% 미만의 낮은 공실률을 나타냈다.
- (중대형 상가) 세종, 충북, 전북 등이 전국 평균(13.0%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 서울, 제주, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (소규모 상가) 대구, 세종, 전북 등이 전국 평균(6.7%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울, 강원 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (집합 상가) 경북, 전남, 울산 등이 전국 평균(10.1%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 경기, 광주, 인천 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

(공실률, 단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	8.9	5.6	18.1	10.4	19.6	19.9	12.0	15.4	-
중대형 상가	13.0	8.9	14.2	15.9	12.7	16.0	15.1	17.3	24.1
소규모 상가	6.7	4.8	7.4	9.0	7.0	6.9	8.1	6.6	8.4
집합 상가	10.1	9.1	8.5	11.7	8.0	7.5	9.2	20.6	14.5
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	5.1	26.0	27.7	19.3	16.9	20.9	23.0	18.0	3.8
중대형 상가	10.0	14.3	19.5	13.5	18.9	12.6	17.8	16.9	9.1
소규모 상가	6.1	5.9	8.1	6.4	8.2	7.5	7.8	6.7	3.6
집합 상가	5.4	17.0	15.2	10.8	15.9	24.0	26.5	12.0	16.4

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임

4. 주요 지역·상권별 동향

□ 오피스

- (서울) 강남권역 및 신흥 업무지구인 용산역을 중심으로 신규 임차수요 증가로 시장임대료 상승추세를 이어가고 있으나, 국내 정세 불안 및 경기 침체의 영향으로 공실이 소폭 확대^{5.3%→5.6%}되면서 상승폭 축소되어 임대가격지수는 0.89% 상승하였다.

* (임대가격지수 변동률) 도심지역 0.71%↑, 강남지역 1.20%↑, 여의도/마포 0.89%↑, 기타지역 0.73%↑

- (경기) 판교 IT기업의 확대 및 관련 협력업체의 성장으로 오피스 대기 수요가 상존하고 있으며, 임차수요 대비 제한적인 공급으로 지속적인 임대료 상승세를 보이며 전분기 대비 **임대가격지수는 0.34% 상승**하였다.

* (분당역세권 변동추이) '22.4Q 95.0 → '23.4Q 97.0 → '24.4Q 101.4

□ 상가

- (서울) MZ세대 대표 상권인 연무장길(뚝섬), 용리단길(용산역)을 중심으로 유동인구가 증가하면서 임대료 수준 **상승 추세**이나, 경기 침체에 따른 연말 매출감소 등의 영향으로 전분기 대비 상승폭은 축소되었으며 **임대가격지수는 0.23% 상승**하였다.

1) (주요상권 임대가격변동_상가통합) 뚝섬 4.29%→3.22%, 용산역 2.75%→2.48%

2) (통계청 나우캐스트_주간) 12월 1주 서울지역 카드 이용금액 전주대비 29.3% 급감

- (부산) 경기불황에 따른 장기 공실해소를 위해 임대료 하향 조정되면서 대부분의 상권이 하락세를 보이고 있으며, **상승상권이었던 서면/전포카페거리와 해운대는 높은 임대료에 대한 피로감과 경기 침체의 영향으로 임대료 하락 전환**되면서 **임대가격지수는 전분기 대비 0.22% 하락**하였다.

* (임대가격 하락전환 상권) 연산로터리 0.61%, 서면/전포 0.39%, 정관신도시 0.30%, 해운대 0.10% 하락

- (경기) 경기침체에 따른 상권 내 유동인구 감소와 소비위축으로 인해 주거지역을 배후지로 하는 신도시 상권을 중심으로 임대료 하락폭이 확대되면서 전분기 대비 **임대가격지수는 0.21% 하락**하였다.

* (주요 하락상권_집합상가) 미사지구 1.90%, 남양주다산 1.09%, 파주야당역 1.03% 하락

- (세종) 장기 공실해소를 위한 임대료 하향조정이 이어지고 있으나, 대내외 불확실성 증가에 따른 소비위축으로 상권 내 폐업 점포가 증가하는 등 상권 침체가 이어지고 있으며, 전분기 대비 **임대가격지수는 1.45% 하락**하였다.

* (상권별 공실률) 조치원(중대형) 25.0%, 나성한솔동(집합) 14.0%, 세종정부청사(집합) 17.3%

1. 2024년 4분기 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		8.9 (0.3)	18.1 (0.1)	13.0 (0.3)	26.5 (0.0)	6.7 (0.2)	20.7 (0.0)	10.1 (0.0)	27.0 (0.0)
서울	소 계	5.6 (0.3)	23.9 (0.2)	8.9 (0.2)	54.9 (0.2)	4.8 (-0.2)	51.4 (0.1)	9.1 (-0.1)	48.8 (0.1)
	도심	9.6 (2.0)	29.8 (0.1)	12.3 (-0.8)	86.4 (0.3)	6.9 (0.7)	71.8 (0.2)	10.8 (-0.1)	82.8 (0.0)
	강남	4.3 (-0.4)	25.8 (0.4)	8.7 (0.3)	62.4 (0.3)	4.0 (-1.1)	61.7 (0.4)	5.2 (0.0)	55.3 (0.2)
	여의도·마포 (영등포·신촌)	3.7 (-0.1)	19.6 (0.1)	9.2 (0.4)	48.2 (0.1)	3.2 (0.5)	47.0 (0.1)	13.5 (0.0)	38.4 (0.0)
	기타	5.8 (-0.2)	13.3 (0.0)	8.2 (0.3)	48.3 (0.1)	4.6 (-0.5)	44.2 (0.1)	10.8 (-0.1)	45.0 (0.1)
부산		18.1 (-0.4)	7.1 (0.0)	14.2 (0.1)	30.1 (-0.1)	7.4 (-0.3)	26.5 (-0.1)	8.5 (-0.2)	29.2 (-0.1)
대구		10.4 (0.1)	7.4 (0.0)	15.9 (0.4)	21.9 (0.0)	9.0 (1.3)	20.9 (0.0)	11.7 (0.7)	23.1 (0.0)
인천		19.6 (-1.2)	8.3 (0.0)	12.7 (0.2)	25.2 (-0.1)	7.0 (-0.4)	21.7 (-0.1)	8.0 (0.2)	27.7 (-0.1)
광주		19.9 (2.3)	5.5 (0.0)	16.0 (0.6)	21.8 (0.0)	6.9 (-0.9)	16.9 (0.0)	7.5 (0.0)	21.3 (0.0)
대전		12.0 (0.5)	4.7 (0.0)	15.1 (0.5)	18.8 (0.0)	8.1 (1.0)	15.2 (0.0)	9.2 (-1.0)	22.9 (0.0)
울산		15.4 (1.4)	6.8 (0.0)	17.3 (0.4)	16.7 (0.0)	6.6 (0.2)	14.1 (0.0)	20.6 (0.7)	21.2 (0.0)
세종		- -	- -	24.1 (0.9)	15.8 (0.0)	8.4 (-3.0)	16.0 (0.0)	14.5 (-0.2)	19.0 (-0.5)
경기		5.1 (0.4)	12.9 (0.0)	10.0 (0.1)	27.0 (-0.1)	6.1 (0.2)	24.1 (-0.1)	5.4 (-0.1)	30.5 (-0.1)
강원		26.0 (-0.1)	6.3 (0.0)	14.3 (0.0)	15.1 (0.0)	5.9 (-1.1)	13.6 (-0.1)	17.0 (0.6)	18.5 (0.0)
충북		27.7 (0.7)	4.3 (0.0)	19.5 (0.4)	17.3 (0.0)	8.1 (1.1)	12.7 (0.0)	15.2 (0.4)	15.1 (0.0)
충남		19.3 (0.3)	7.0 (0.0)	13.5 (0.2)	14.6 (0.0)	6.4 (0.5)	13.0 (0.0)	10.8 (-0.1)	15.9 (0.0)
전북		16.9 (1.0)	4.3 (0.0)	18.9 (0.7)	14.3 (0.0)	8.2 (1.0)	11.0 (0.0)	15.9 (-0.4)	19.4 (0.0)
전남		20.9 (0.5)	4.6 (0.0)	12.6 (0.0)	12.8 (0.0)	7.5 (0.4)	11.0 (0.0)	24.0 (0.8)	15.0 (0.0)
경북		23.0 (0.2)	6.0 (0.0)	17.8 (0.2)	12.9 (0.0)	7.8 (0.2)	13.2 (0.0)	26.5 (0.1)	15.9 (0.0)
경남		18.0 (-0.2)	5.8 (0.0)	16.9 (1.1)	15.8 (0.0)	6.7 (0.6)	13.2 (0.0)	12.0 (-0.1)	19.7 (0.0)
제주		3.8 (-2.2)	4.9 (0.0)	9.1 (1.1)	15.1 (0.0)	3.6 (0.9)	14.9 (0.0)	16.4 (0.0)	12.7 (0.0)

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

□ 전기대비

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

구 분		오피스			상가통합			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
		24.3Q	24.4Q	전기비	24.3Q	24.4Q	전기비	24.3Q	24.4Q	전기비	24.3Q	24.4Q	전기비	24.3Q	24.4Q	전기비
전 체		100.7	101.3	0.55	99.9	99.8	-0.14	100.0	99.8	-0.11	99.9	99.7	-0.18	99.9	99.7	-0.20
서울	소 계	101.1	102.0	0.89	100.4	100.7	0.23	100.5	100.7	0.24	100.6	100.9	0.31	100.3	100.5	0.17
	도심	101.4	102.1	0.71	100.3	100.5	0.15	100.5	100.6	0.14	100.4	100.6	0.16	100.1	100.3	0.17
	강남	101.2	102.4	1.20	100.5	100.7	0.20	100.6	100.8	0.18	100.5	101.1	0.54	100.3	100.6	0.31
	여의도·포천 (영등포·산천)	101.1	102.0	0.89	100.2	100.3	0.12	100.2	100.4	0.16	100.3	100.4	0.16	100.2	100.2	0.03
	기타	101.1	101.8	0.73	100.5	100.8	0.31	100.5	100.8	0.34	100.8	101.3	0.47	100.6	100.7	0.14
부 산		99.6	99.1	-0.42	100.0	99.8	-0.22	100.0	99.8	-0.23	99.9	99.8	-0.17	100.0	99.7	-0.22
대 구		100.2	100.2	0.03	99.9	99.8	-0.18	100.0	99.8	-0.19	100.0	99.8	-0.19	99.9	99.7	-0.14
인 천		99.6	99.0	-0.53	99.6	99.1	-0.42	99.6	99.2	-0.45	99.5	99.0	-0.50	99.5	99.1	-0.35
광 주		99.7	99.5	-0.14	99.9	99.8	-0.14	100.0	99.8	-0.11	99.9	99.6	-0.22	99.9	99.7	-0.18
대 전		100.2	100.1	-0.12	99.8	99.8	-0.04	99.8	99.8	-0.04	99.9	99.8	-0.11	99.9	100.0	0.03
울 산		99.9	99.8	-0.18	99.9	99.8	-0.11	99.9	99.8	-0.13	99.9	99.8	-0.06	99.9	99.9	-0.08
세 종		-	-	-	98.8	97.4	-1.45	99.4	99.4	-0.01	99.7	99.5	-0.18	98.4	96.0	-2.40
경 기		100.5	100.9	0.34	99.9	99.7	-0.21	99.9	99.7	-0.20	100.0	99.8	-0.19	99.9	99.7	-0.24
강 원		99.9	99.7	-0.20	99.6	99.3	-0.32	99.7	99.4	-0.29	99.6	99.1	-0.42	99.6	99.4	-0.24
충 북		100.1	100.0	-0.06	99.9	99.7	-0.18	99.8	99.6	-0.19	100.0	99.8	-0.18	100.0	99.8	-0.12
충 남		100.0	99.8	-0.18	99.9	99.8	-0.07	99.9	99.9	-0.02	99.9	99.7	-0.19	100.0	99.9	-0.10
전 북		99.5	99.4	-0.11	99.7	99.5	-0.25	99.7	99.5	-0.26	99.5	99.3	-0.22	99.8	99.6	-0.22
전 남		99.8	99.8	-0.01	99.9	99.7	-0.15	99.8	99.6	-0.18	99.9	99.8	-0.13	99.9	99.9	-0.07
경 북		99.6	99.5	-0.14	99.8	99.7	-0.14	99.8	99.6	-0.12	99.8	99.7	-0.10	99.8	99.5	-0.35
경 남		99.8	99.5	-0.36	99.8	99.6	-0.23	99.8	99.6	-0.24	99.7	99.5	-0.26	99.9	99.7	-0.17
제 주		99.9	99.2	-0.73	99.9	99.7	-0.10	99.8	99.7	-0.08	99.9	99.8	-0.16	99.8	99.7	-0.10

□ 전년동기대비

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

구 분		오피스			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
		23.4Q	24.4Q	전년비	23.4Q	24.4Q	전년비	23.4Q	24.4Q	전년비	23.4Q	24.4Q	전년비
전 체		98.1	101.3	3.22	100.0	99.8	-0.16	100.2	99.7	-0.50	100.1	99.7	-0.44
서울	소 계	97.4	102.0	4.78	99.1	100.7	1.59	98.9	100.9	2.00	99.5	100.5	1.00
	도심	97.4	102.1	4.87	98.4	100.6	2.26	98.8	100.6	1.77	99.6	100.3	0.65
	강남	96.7	102.4	5.91	99.1	100.8	1.66	98.7	101.1	2.36	99.2	100.6	1.40
	여의도마포 (영등포신촌)	96.8	102.0	5.36	99.8	100.4	0.61	99.3	100.4	1.11	99.1	100.2	1.11
	기타	98.5	101.8	3.39	99.1	100.8	1.71	98.7	101.3	2.60	99.5	100.7	1.26
부 산		100.0	99.1	-0.89	99.9	99.8	-0.11	99.9	99.8	-0.13	100.1	99.7	-0.32
대 구		99.7	100.2	0.53	100.3	99.8	-0.49	100.2	99.8	-0.34	100.2	99.7	-0.51
인 천		100.1	99.0	-1.10	100.1	99.2	-0.94	100.4	99.0	-1.38	100.5	99.1	-1.38
광 주		100.2	99.5	-0.66	100.1	99.8	-0.29	100.3	99.6	-0.64	99.8	99.7	-0.11
대 전		99.9	100.1	0.19	100.1	99.8	-0.38	99.9	99.8	-0.15	100.0	100.0	-0.05
울 산		100.0	99.8	-0.23	100.4	99.8	-0.61	100.3	99.8	-0.52	100.0	99.9	-0.15
세 종		-	-	-	100.1	99.4	-0.75	100.3	99.5	-0.77	102.5	96.0	-6.31
경 기		98.3	100.9	2.60	100.1	99.7	-0.38	100.2	99.8	-0.34	100.2	99.7	-0.52
강 원		100.5	99.7	-0.79	100.2	99.4	-0.77	100.2	99.1	-1.07	100.2	99.4	-0.87
충 북		100.1	100.0	-0.09	100.4	99.6	-0.78	100.6	99.8	-0.79	100.3	99.8	-0.43
충 남		100.2	99.8	-0.40	100.1	99.9	-0.23	100.2	99.7	-0.49	100.0	99.9	-0.07
전 북		100.2	99.4	-0.82	100.6	99.5	-1.12	100.8	99.3	-1.47	100.6	99.6	-1.08
전 남		100.4	99.8	-0.64	100.2	99.6	-0.57	100.3	99.8	-0.53	100.4	99.9	-0.50
경 북		100.3	99.5	-0.79	100.2	99.6	-0.55	100.1	99.7	-0.34	100.1	99.5	-0.63
경 남		100.1	99.5	-0.62	100.9	99.6	-1.31	100.6	99.5	-1.14	100.2	99.7	-0.50
제 주		100.1	99.2	-0.97	100.5	99.7	-0.72	100.2	99.8	-0.42	100.1	99.7	-0.40

3. 2024년 4분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비%p)

구 분		오피스			중대형 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.91 (0.20)	0.52 (-0.20)	1.44 (0.00)	0.81 (0.20)	0.11 (-0.20)	0.92 (0.00)
서 울	소 계	0.95 (0.20)	0.89 (-0.10)	1.84 (0.10)	0.63 (0.20)	0.80 (-0.10)	1.43 (0.10)
	도심	1.00 (0.10)	0.47 (-0.20)	1.47 (-0.10)	0.72 (0.20)	0.64 (-0.10)	1.36 (0.10)
	강남	0.84 (0.20)	1.75 (-0.20)	2.60 (0.00)	0.53 (0.20)	1.32 (-0.20)	1.85 (0.00)
	여의도마포 (영등포신촌)	1.01 (0.20)	0.57 (-0.10)	1.58 (0.10)	0.65 (0.20)	0.51 (-0.20)	1.16 (0.00)
	기타	0.78 (0.20)	0.61 (-0.10)	1.40 (0.10)	0.67 (0.20)	0.59 (-0.10)	1.26 (0.10)
부 산		0.79 (0.20)	-0.30 (-0.40)	0.49 (-0.20)	0.74 (0.20)	-0.07 (-0.30)	0.67 (-0.20)
대 구		0.92 (0.20)	0.14 (-0.10)	1.07 (0.10)	0.75 (0.20)	-0.11 (-0.30)	0.64 (-0.10)
인 천		0.85 (0.20)	-0.56 (-0.60)	0.30 (-0.40)	0.97 (0.20)	-0.33 (-0.30)	0.64 (-0.10)
광 주		0.67 (0.10)	-0.08 (-0.10)	0.58 (0.00)	0.83 (0.20)	-0.02 (-0.20)	0.82 (0.00)
대 전		0.78 (0.20)	-0.03 (-0.10)	0.74 (0.10)	0.87 (0.20)	0.06 (0.00)	0.93 (0.20)
울 산		0.86 (0.20)	0.03 (-0.10)	0.90 (0.10)	0.71 (0.20)	-0.13 (-0.10)	0.59 (0.00)
세 종		- -	- -	- -	0.83 (0.20)	-0.03 (0.00)	0.81 (0.10)
경 기		1.10 (0.20)	0.20 (-0.30)	1.30 (-0.20)	0.92 (0.20)	0.18 (-0.20)	1.10 (0.00)
강 원		0.84 (0.20)	-0.01 (0.20)	0.83 (0.40)	0.94 (0.20)	-0.30 (-0.30)	0.64 (-0.10)
충 북		0.71 (0.20)	-0.06 (-0.10)	0.65 (0.10)	0.99 (0.20)	-0.31 (-0.20)	0.68 (0.00)
충 남		0.77 (0.20)	-0.41 (-0.10)	0.36 (0.10)	1.02 (0.20)	-0.23 (-0.20)	0.79 (0.10)
전 북		0.68 (0.20)	-0.71 (-0.50)	-0.03 (-0.30)	0.91 (0.20)	-0.36 (-0.10)	0.55 (0.10)
전 남		0.82 (0.20)	-0.16 (-0.10)	0.66 (0.10)	0.88 (0.20)	-0.20 (-0.20)	0.68 (0.00)
경 북		0.87 (0.20)	-0.41 (-0.40)	0.47 (-0.20)	0.88 (0.20)	-0.22 (-0.30)	0.66 (-0.10)
경 남		0.79 (0.20)	-0.34 (-0.10)	0.45 (0.10)	0.84 (0.20)	-0.49 (-0.20)	0.35 (0.00)
제 주		0.87 (0.20)	-0.49 (0.20)	0.38 (0.40)	0.84 (0.20)	-0.58 (-0.20)	0.27 (0.00)

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분		소규모 상가			집합 상가		
		소득	자본	투자	소득	자본	투자
전 체		0.74 (0.20)	0.05 (-0.20)	0.80 (0.00)	0.99 (0.10)	0.20 (-0.10)	1.19 (0.00)
서울	소 계	0.49 (0.20)	0.83 (-0.10)	1.32 (0.10)	0.95 (0.10)	0.69 (0.00)	1.64 (0.10)
	도심	0.54 (0.20)	0.72 (-0.10)	1.26 (0.10)	1.07 (0.10)	0.58 (-0.10)	1.65 (0.00)
	강남	0.34 (0.20)	1.49 (-0.30)	1.82 (-0.10)	0.76 (0.20)	1.23 (0.20)	1.99 (0.40)
	영등포신촌	0.47 (0.20)	0.68 (-0.20)	1.15 (0.00)	0.94 (0.20)	0.55 (-0.10)	1.48 (0.10)
	기타	0.50 (0.20)	0.74 (0.00)	1.24 (0.10)	0.94 (0.10)	0.60 (0.00)	1.53 (0.10)
부 산		0.61 (0.20)	0.05 (-0.20)	0.66 (0.00)	0.91 (0.10)	-0.16 (-0.30)	0.75 (-0.20)
대 구		0.66 (0.10)	0.06 (-0.20)	0.72 (-0.10)	0.96 (0.10)	-0.06 (-0.30)	0.90 (-0.20)
인 천		0.83 (0.20)	-0.17 (-0.30)	0.65 (-0.10)	1.17 (0.10)	-0.44 (-0.30)	0.73 (-0.20)
광 주		0.75 (0.10)	0.06 (-0.10)	0.80 (0.00)	1.07 (0.20)	0.18 (0.00)	1.25 (0.10)
대 전		0.72 (0.20)	0.08 (0.00)	0.81 (0.10)	0.97 (0.10)	0.04 (0.00)	1.01 (0.10)
울 산		0.57 (0.20)	-0.02 (-0.10)	0.55 (0.00)	1.02 (0.20)	-0.03 (-0.10)	0.99 (0.10)
세 종		0.80 (0.20)	-0.19 (-0.10)	0.61 (0.10)	0.68 (0.10)	-0.33 (-0.20)	0.36 (0.00)
경 기		0.74 (0.20)	0.25 (-0.20)	0.99 (0.00)	1.04 (0.10)	0.15 (-0.20)	1.19 (-0.10)
강 원		0.98 (0.20)	-0.23 (-0.30)	0.75 (-0.10)	1.02 (0.10)	-0.36 (-0.60)	0.66 (-0.50)
충 북		0.93 (0.10)	-0.19 (-0.20)	0.74 (-0.10)	0.98 (0.10)	-0.18 (-0.20)	0.80 (-0.10)
충 남		0.91 (0.20)	-0.06 (-0.10)	0.85 (0.10)	1.19 (0.20)	-0.19 (-0.10)	1.00 (0.10)
전 북		0.87 (0.20)	-0.23 (0.00)	0.64 (0.10)	1.04 (0.20)	-0.36 (0.00)	0.68 (0.10)
전 남		0.80 (0.10)	-0.17 (-0.10)	0.64 (0.00)	0.97 (0.10)	-0.11 (-0.10)	0.86 (0.10)
경 북		0.83 (0.20)	-0.06 (-0.20)	0.77 (0.00)	1.08 (0.20)	-0.15 (-0.30)	0.93 (-0.10)
경 남		0.78 (0.20)	-0.41 (-0.20)	0.37 (0.00)	1.02 (0.10)	-0.48 (-0.10)	0.55 (0.00)
제 주		0.76 (0.10)	-0.46 (-0.20)	0.29 (0.00)	0.95 (0.10)	-0.47 (-0.10)	0.48 (0.10)

참고3 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(2024.12.31 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 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), 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 20만 원에 해당됨
(1,000만원 × 0.12/12 + 10만원 = 10만 원 + 10만원 = 20만 원)

- 전환율은 보증금과 월세의 환산이율을 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 방법으로 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 현황을 조사하여 지역·상권의 표본의 공실면적의 합을 지역·상권의 총 임대가능면적으로 나누어 산출

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

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 변동을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, 지역·상권 간 수치 비교를 위해 활용 가능함

참고4 권리금 현황조사 관련 Q&A

1. 이 사업의 추진 경위는?

- 『상가건물임대차보호법』 개정('15.5.13)으로 권리금 제도가 도입되어 권리금 시장정보 제공을 통한 상가 임차인 보호정책 지원이 필요함에 따라 현황조사 실시

2. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 전국 16개 시·도(세종시 제외) 5개 업종 표본 12,000호
 - (업종구분) 권리금 형성대상 및 형성요인 등을 고려할 때 3차 산업 중심으로 모집단 업종을 확정* (한국표준산업대분류 분포비율 상위 5개)

G. 도매 및 소매 I. 숙박 및 음식점업 L. 부동산업
R. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업 S. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업

* '13.5월 소상공인시장진흥공단 상가건물임대차 실태조사 결과 5개 업종 97.4%

- (조사내용) 건물기본정보, 사업체정보, 권리금정보 등
- (조사방법) 현장조사(한국부동산원 소속 전문조사자 수행)
- (조사기준일) 2024년 6월 30일

3. 이 사업의 모집단 및 표본현황은?

- (모집단) 권리금 표본 설계의 모집단으로 활용할 권리금 관련 정보를 가진 자료가 부족하여 개별 임차사업체별로 형성되고 있는 점을 고려 2022년 1분기 상업용부동산 임대동향조사 자료를 모집단으로 활용
- (표본선정) 시도별·업종별로 층화하고 각 층에서 조사 대상 사업체의 소재지에 따라 정렬한 후 계통추출법*으로 표본 및 예비표본을 추출하고 이 중 선정기준에 부합하는 표본을 현장조사를 통해 선정

* 계통추출법이란 기준변수(소재지)로 정렬 후 일정간격마다 표본을 추출하는 방법

<시도별 표본 현황>

지역명	상권수	최종 표본수	표본 비율 (%)
서울	65	3,040	25.3
부산	24	1,050	8.8
대구	16	950	7.9
인천	12	700	5.8
광주	12	640	5.3
대전	11	540	4.5
울산	6	430	3.6
경기	67	1,580	13.2
강원	14	390	3.3
충북	13	450	3.7
충남	17	300	2.5
전북	11	380	3.2
전남	14	360	3.0
경북	15	520	4.3
경남	22	470	3.9
제주	4	200	1.7
총합	323	12,000	100

<업종별 표본 현황>

구분	최종 표본수	표본 비율(%)
G(도매 및 소매)	3,450	28.8
I(숙박 및 음식점업)	4,463	37.2
L(부동산업)	607	5.0
R(여가 관련 서비스업)	1,548	12.9
S(기타 개인 서비스업)	1,932	16.1
합계	12,000	100

4. 권리금의 개념은?

- (권리금) 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가(상가건물임대차보호법 제10조의3 참조)
- (유형권리금) 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 영업시설, 비품 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산인 유형재산에 대한 권리금액
- (무형권리금) 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 물리적·구체적 형태를 갖추지 않은 재산에 대한 권리금액

5. 조사결과는 어디서 확인 가능한지?

- 조사결과에 대한 세부자료는 한국부동산원 부동산통계정보시스템 (www.reb.or.kr/r-one)을 통해서 확인이 가능함