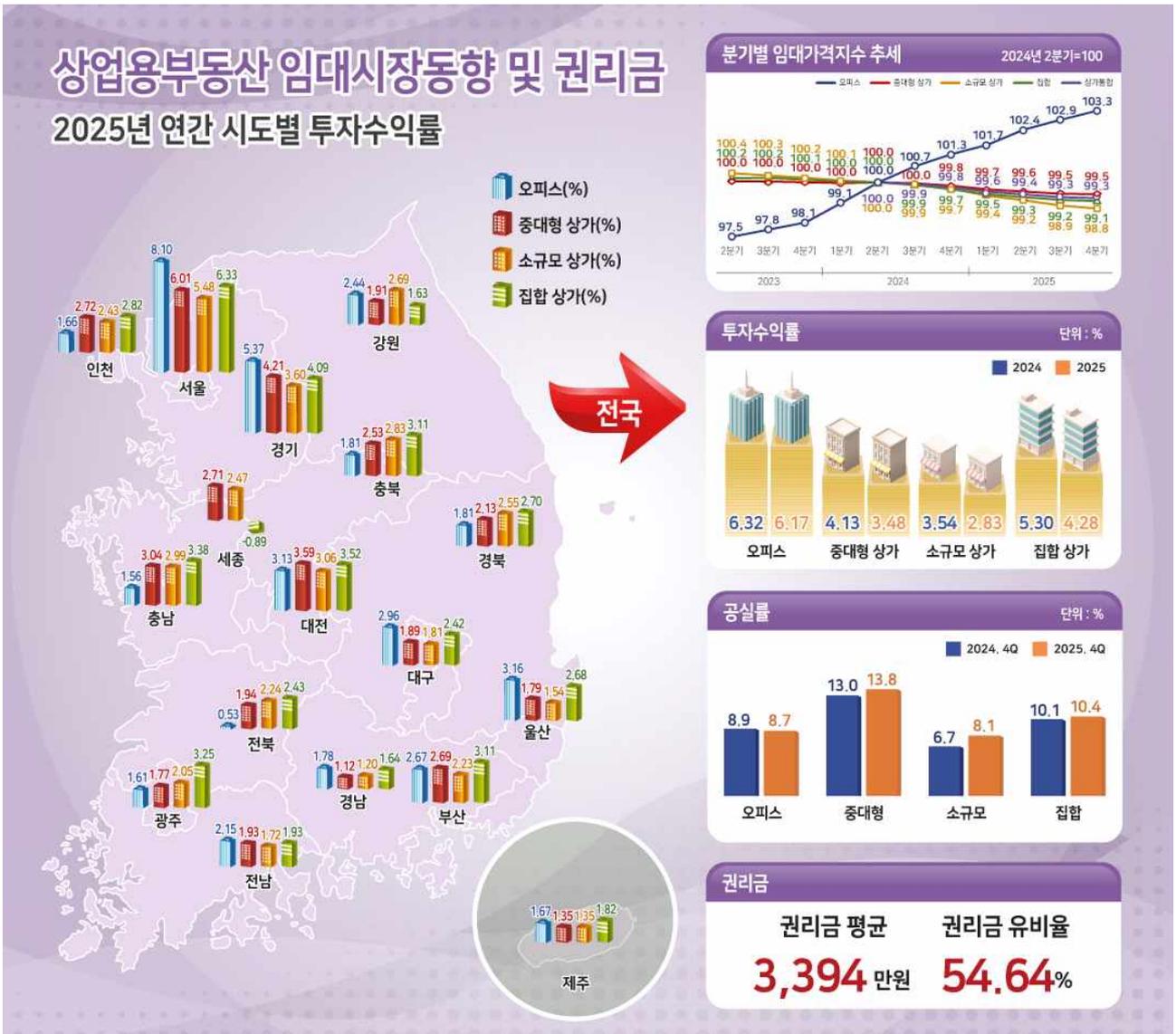


	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배 포 일 시	2026. 1. 29(목) 총 30매(본문 12매, 붙임 18매)	
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내 용 문 의	·상업자산통계부장 최 윤 주 ☎(053)663-8531 ·담당 과장 조 진 주 ☎(053)663-8538
보 도 일 시	2026년 1월 29일(목) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		

'25년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표



- [4분기] 임대가격지수 전분기 대비 오피스 상승, 상가(통합) 하락
- [연 간] 전년 대비 임대가격지수 오피스 상승, 상가(통합) 하락
- [상가권리금] 평균권리금 3,394만원 권리금 유비율 54.64%(’25.6.30. 기준)



□ 한국부동산원은 전국 상업용부동산에 대한 '25년 4분기(12.31. 기준) 임대 가격지수*, 임대료, 투자수익률, 공실률 등 임대시장 동향을 조사·발표했다.

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

< 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) 제1·2층 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

□ 2025년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과, 전분기 대비 임대 가격지수는 오피스에서 상승, 상가(통합)는 하락하였으며, 투자수익률은 오피스는 전분기 대비 상승, 상가는 전체 유형에서 상승하였다.

○ (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.41% 상승, 상가(통합)는 0.05% 하락 (중대형 -0.02%, 소규모 -0.15%, 집합 -0.05%)했으며,

- 전국 평균 임대료*는 오피스가 18.8천원/㎡, 상가는 집합 26.9천원/㎡, 중대형 26.6천원/㎡, 소규모 20.6천원/㎡ 순으로 나타났다.

* 평균 임대료는 오피스 3층이상 평균, 상가 1층 기준

○ (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.74%, 중대형 상가는 0.99%, 소규모 상가는 0.81%, 집합 상가는 1.15%로 조사되었다.

- 임대수익을 나타내는 소득수익률은 오피스 0.90%, 중대형 상가 0.78%, 소규모 상가 0.71%, 집합 상가 0.96%로 나타났으며,

- 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.84%, 중대형 상가 0.21%, 소규모 상가 0.09%, 집합 상가 0.18%로 나타났다.

○ (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 8.7%, 중대형 상가는 13.8%, 소규모 상가는 8.1%, 집합 상가는 10.4%로 나타났다.

□ 오피스 임대시장은 서울 중심업무지구의 꾸준한 임차수요와 기업 사옥수요 증가의 영향으로 임대가격지수와 투자수익률이 전분기 대비 상승하였다.

○ (임대가격지수) 다양한 기반시설과 접근성이 양호한 서울·경기의 주요 오피스 권역으로 수요가 집중됨에 따라 낮은 공실률을 유지하며 임대가격지수는 전분기 대비 상승세를 나타냈다.

* (임대가격지수 변동률) 서울 0.64%, 경기 0.12%

- (서울) 강남지역 내 프라임급 오피스를 중심으로 높은 임대료 상승세를 보이며 전분기 대비 임대가격지수 0.64% 상승하였다.

* (주요권역 임대가격지수 변동률) 강남 0.76%, 도심 0.69%, 여의도마포 0.39%

- (지방) 지방 경기 침체의 영향으로 신규 임차수요가 크게 감소함에 따라 시장임대료가 하향 조정되면서 대부분의 시도에서 전분기 대비 임대가격지수 하락하였다.

* (주요 하락시도) 충북 -0.25%, 전남 -0.22%, 대구 -0.14%

○ (투자수익률) 소득수익률은 3분기 재산세 부과의 기저효과로 상승, 자본수익률은 서울 주요 업무지구 내 사옥 수요 증가의 영향으로 상승하면서 투자수익률은 전분기 대비 상승하였다.

* (서울 업무지구 투자수익률) 서울 강남 2.59%, 도심 2.33%, 여의도마포 2.04%

□ 상가 임대시장은 민간 소비 위축에 따른 오프라인 상권 침체가 지속되며 임대가격지수는 하락세를 나타내고 있다.

* (소매판매액) '25.9월 56.7조 → '25.11월 56.6조

○ (임대가격지수) 서울은 주요상권 활성화로 임대료 상승세가 지속되나, 그 외 시도는 기존 상권 내 유동인구 감소 등으로 상권 침체가 이어지며 전분기 대비 전국 임대가격지수는 0.05% 하락하였다.

* (임대가격지수 변동_상가통합) 서울 0.42%, 세종 -0.30%, 충북 -0.19%, 경남 -0.19%

- (서울) 내외국인 관광객이 집중되는 독섬, 청담, 명동 등 주요상권을 중심으로 높은 임대료 상승세를 보이며 전분기 대비 임대가격지수는 0.42% 상승하였다.

* (주요상권 임대가격지수 변동_상가통합) 독섬 2.25%, 청담 2.12%, 명동 1.81%

○ (투자수익률) 소득수익률은 전분기 재산세 부과의 영향으로 상승하였으며, 자본수익률은 지방 시도는 상권침체 심화로 투자가치 하락하였으나 수도권(서울·경기·인천)은 자산가치 상승 전환으로 소폭 상승하면서 투자수익률은 전분기 대비 상승하였다.

【 2025년 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('24년3분기)에 의한 표본 재배치로 표본 구성 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본 개편 이전 대비 비교 시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

□ 오피스는 서울·경기를 중심으로 임차 수요가 집중되면서 임대가격지수 전년 대비 1.99% 상승, 상가는 오프라인 상권 침체가 지속되며 임대가격지수는 전년 대비 상가(통합) 0.52% 하락하였다.

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

구 분	2021.4Q	2022.4Q	2023.4Q	2024.4Q	2025.4Q	전년대비
오피스	96.6	97.0	98.1	101.3	103.3	1.99
중대형 상가	100.5	100.2	100.0	99.8	99.5	-0.40
소규모 상가	101.3	100.8	100.2	99.7	98.8	-0.93
집합 상가	100.7	100.4	100.1	99.7	99.1	-0.55

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

- (오피스) 서울은 GBD 등 기존 중심업무지구 임차수요가 꾸준히 이어짐에 따라 임대료 상승세를 유지하며 전년 대비 3.08% 상승하였으나, 충남, 부산, 인천 등 지방시도는 경기침체의 영향으로 하락세를 이어갔다.
- (상가) 서울은 대표상권인 동대문, 용산역 등을 중심으로 상승세를 이어가며 임대가격지수 전년 대비 1.10% 상승하였으나, 그 외 지역은 상권 침체로 하락세를 이어가며, 전년대비 전국 중대형 상가 0.40%, 소규모 상가 0.93%, 집합 상가 0.55% 하락했다.

(단위: 천원/m², 전년대비 %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	2025년	18.8	24.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
	전년대비	1.99	3.08	-1.25	-0.43	-1.10	-0.90	-0.16	-0.25	-
중대형 상가	2025년	26.6	56.0	30.1	21.8	25.0	21.6	18.7	16.6	15.8
	전년대비	-0.40	1.25	-0.21	-0.70	-0.93	-1.15	-0.72	-0.57	-0.38
소규모 상가	2025년	20.6	52.2	26.3	20.6	21.5	16.7	15.1	14.0	15.9
	전년대비	-0.93	1.00	-0.49	-0.92	-1.24	-1.39	-0.86	-0.37	-1.04
집합 상가	2025년	26.9	49.4	29.0	22.9	27.6	20.9	22.7	21.1	18.2
	전년대비	-0.55	0.63	-0.77	-0.53	-0.95	-0.70	-0.79	-0.36	-4.24
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	2025년	13.1	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.7	4.9
	전년대비	1.39	-0.39	-0.64	-1.58	-0.67	-1.08	-0.20	-0.55	-0.37
중대형 상가	2025년	26.8	14.9	17.1	14.4	14.2	12.7	12.8	15.7	15.0
	전년대비	-0.80	-1.16	-0.92	-0.50	-0.67	-1.12	-0.63	-1.16	-0.50
소규모 상가	2025년	23.9	13.3	12.7	12.9	10.9	10.9	13.1	13.0	14.8
	전년대비	-1.19	-1.28	-0.94	-0.72	-0.90	-1.39	-0.60	-1.14	-0.78
집합 상가	2025년	30.3	18.4	15.0	15.8	19.3	14.8	15.8	19.6	12.7
	전년대비	-0.62	-1.06	-1.00	-0.32	-0.83	-0.77	-0.39	-0.66	-0.50

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

* 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)

* 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.

□ 투자수익률은 오피스 6.17%, 중대형 상가 3.48%, 소규모 상가 2.83%, 집합 상가 4.28%로 전년대비 하락하였다.

○ 상업용부동산의 2025년 연간 투자수익률은 상가 2.8~4.2%, 오피스 6.1%대로 타 금융 지표*와 비교시 상가는 유사한 수준이나, 오피스 시장은 상승세를 보이며 높은 격차를 유지하고 있다.

* (채권) 국고채(3년) 3.01%, 회사채(3년, AA-) 3.50%

(금융상품) 예금은행 수신금리(정기예금1년) 2.85%, CD유통수익률(91일) 2.84%

(전국기준, 단위 : %, 전년대비 %p)

구 분		2022	2023	2024	2025	전년대비
소득 수익률	오피스	3.65	3.72	3.65	3.50	-0.14
	중대형 상가	3.19	3.22	3.16	3.00	-0.16
	소규모 상가	2.97	2.96	2.89	2.74	-0.16
	집합 상가	4.02	4.04	3.98	3.81	-0.17
자본 수익률	오피스	2.97	0.81	2.60	2.60	0.00
	중대형 상가	2.29	-0.04	0.95	0.46	-0.48
	소규모 상가	1.98	-0.16	0.63	0.10	-0.53
	집합 상가	1.59	-0.08	1.28	0.46	-0.82
투자 수익률	오피스	6.70	4.55	6.32	6.17	-0.15
	중대형 상가	5.54	3.18	4.13	3.48	-0.66
	소규모 상가	5.00	2.80	3.54	2.83	-0.70
	집합 상가	5.66	3.96	5.30	4.28	-1.01

□ 오피스는 서울에서 8% 이상의 투자수익률을 보이고 있으며, 주요 업무지구 중 강남지역에서 10%이상의 높은 수익률을 나타냈다.

* 강남지역 10.23%, 여의도마포지역 7.43%, 도심지역 7.23%, 기타지역 6.28%

○ 반면, 전북에서는 1% 미만의 낮은 수익률을 보이며, 시도별 최고-최저 수익률 차이는 약 7.5%p의 격차를 보였다.

(오피스 연간 투자수익률, 단위 : %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
6.17	8.10	2.67	2.96	1.66	1.61	3.13	3.16	-
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
5.37	2.44	1.81	1.56	0.53	2.15	1.81	1.78	1.67

□ 상가의 경우 모든 유형에서 전년 대비 투자수익률이 하락하였으며, 서울을 제외한 전체 시도에서 전년대비 낮은 투자수익률을 나타냈다.

○ 서울 집합상가는 6.33%로 모든 상가유형 가운데 가장 높은 투자수익률을 나타낸 반면, 세종 집합상가는 -0.89%로 가장 낮은 투자수익률을 나타냈다.

(상가 연간 투자수익률, 단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	3.48	6.01	2.69	1.89	2.72	1.77	3.59	1.79	2.71
소규모 상가	2.83	5.48	2.23	1.81	2.43	2.05	3.06	1.54	2.47
집합 상가	4.28	6.33	3.11	2.42	2.82	3.25	3.52	2.68	-0.89
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	4.21	1.91	2.53	3.04	1.94	1.93	2.13	1.12	1.35
소규모 상가	3.60	2.69	2.83	2.99	2.24	1.72	2.55	1.20	1.35
집합 상가	4.09	1.63	3.11	3.38	2.43	1.93	2.70	1.64	1.82

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.

- 오피스는 서울은 꾸준한 임차수요로 5%대의 낮은 공실률을 나타내는 반면, 그 외 지역은 노후화에 따른 신규 임차수요 감소로 두자리수 공실률을 유지하며 전국 공실률은 8.7%를 나타냈다.
- 상가는 상권 침체가 지속되며 중대형 13.8%, 소규모 8.1%, 집합 10.4%로 모든 유형에서 전년 대비 공실률 상승하였다.

(단위: %, 전년대비 %p)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	
오피스	2025년	8.7	5.1	15.3	11.0	16.6	18.9	13.2	14.1	-
	전년대비	-0.3	-0.5	-2.8	0.6	-3.0	-1.0	1.2	-1.3	-
중대형	2025년	13.8	9.1	15.4	18.1	14.2	16.2	13.5	17.2	24.2
	전년대비	0.8	0.3	1.2	2.2	1.5	0.2	-1.6	-0.1	0.1
소규모	2025년	8.1	5.9	7.5	9.8	11.8	9.2	8.2	5.8	5.7
	전년대비	1.3	1.2	0.1	0.8	4.9	2.3	0.1	-0.7	-2.8
집합 상가	2025년	10.4	9.3	8.8	12.1	9.3	8.5	8.9	20.7	13.2
	전년대비	0.3	0.2	0.3	0.4	1.3	1.0	-0.2	0.0	-1.4
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
오피스	2025년	10.8	24.1	29.2	12.7	17.5	22.7	24.2	16.5	4.4
	전년대비	5.7	-1.9	1.4	-6.6	0.6	1.7	1.2	-1.5	0.6
중대형	2025년	11.3	15.3	19.7	15.6	18.1	13.4	19.4	17.8	11.8
	전년대비	1.3	1.0	0.2	2.1	-0.8	0.8	1.6	0.9	2.8
소규모	2025년	7.3	7.8	9.5	6.7	8.5	11.1	9.8	8.8	3.2
	전년대비	1.3	1.9	1.4	0.3	0.3	3.7	2.0	2.2	-0.5
집합 상가	2025년	5.6	16.8	15.5	11.3	17.4	23.2	27.6	12.7	17.6
	전년대비	0.2	-0.2	0.3	0.4	1.4	-0.8	1.0	0.7	1.3

※ '25.12.31. 기준 공실률, 전년대비 변동률은 '24년 4분기(12.31. 기준) 대비

【 2025년 상가권리금 현황조사('25.6.30. 기준) 】

1. 권리금 현황

- ◆ 상가권리금은 현재 국가데이터처의 공식 승인통계가 아닌 “수량적 정보”로 시계열적 통계 작성이 아닌 **현황 확인**을 목적으로 하며, 정책 판단 또는 제도 설계의 근거로 활용하기엔 한계가 있으므로 **참고 용도로만 활용**하여 주시기 바랍니다.
- ◆ 또한, **표본개편**(‘24년3분기)에 의한 **표본 재배치**로 **표본구성 변동**이 발생하여 시계열적인 해석 시 **유의**가 필요하오니 보도자료 활용 시 **참고**하시기 바랍니다.

- 2025년 전국 상가의 권리금 유비율 및 평균 권리금 수준은 전년대비 각각 **1.83%p 하락, 49만원 하락**했다.
- (권리금 유비율) 권리금 유비율은 **54.64%**로 나타났으며, 전년대비 **1.83%p 하락**(56.47% → 54.64%)했다.
- 시도별로는 **대전(70.72%)**이 가장 높았고 **충북(21.35%)**이 가장 낮았으며, 업종별로는 **숙박음식점업(70.08%)**이 가장 높았고 **도소매업(39.81%)**이 가장 낮았다.

< 시도별·업종별 권리금 유(有) 비율 >

(단위 : %, 전년대비 : %p)

구분	시도별			구분	시도별		
	2024	2025	전년대비		2024	2025	전년대비
전국	56.47	54.64	-1.83	전북	25.15	23.17	-1.98
서울	54.30	54.85	0.55	전남	47.52	44.58	-2.94
부산	64.29	59.62	-4.67	경북	43.73	40.10	-3.63
대구	50.11	46.35	-3.76	경남	61.56	58.62	-2.94
인천	58.97	56.60	-2.37	제주	62.56	60.83	-1.73
광주	70.39	67.31	-3.08	구분	업종별		
대전	71.43	70.72	-0.71		2024	2025	전년대비
울산	56.45	53.87	-2.58	전체	56.47	54.64	-1.83
경기	71.35	69.65	-1.70	도소매업	41.98	39.81	-2.17
강원	35.06	33.20	-1.86	숙박음식점업	71.83	70.08	-1.75
충북	18.37	21.35	2.98	부동산업	62.79	62.33	-0.46
충남	59.00	50.81	-8.19	여가관련서비스업	57.08	56.45	-0.63
				기타개인서비스업	46.70	43.71	-2.99

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

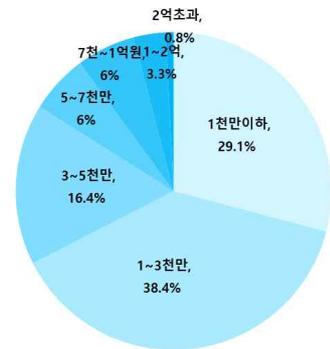
□ (권리금 수준) 평균 권리금 수준은 3,394만원으로 나타났으며, 전년 대비 49만원 하락(3,443만원 → 3,394만원)했다.

○ 권리금이 있다고 응답한 표본 중 권리금이 3천만원 이하인 업체는 67.5%로 나타난 가운데, 1천만원 초과~3천만원 이하인 업체가 38.4%로 권리금 규모 구간 중 비중이 가장 높았다.

< 평균 권리금 수준 구간별 분포 >

(단위 : %, 전년대비 : %p)

구분	2024	2025	전년대비
전체	100.0	100.0	-
1천만원 이하	28.4	29.1	0.7
1천만원 초과 3천만원 이하	38.1	38.4	0.3
3천만원 초과 5천만원 이하	17.0	16.4	-0.6
5천만원 초과 7천만원 이하	6.0	6.0	0.0
7천만원 초과 1억원 이하	6.4	6.0	-0.4
1억원 초과 2억원 이하	3.2	3.3	0.1
2억원 초과	0.8	0.8	0.0



○ 조사대상 16개 시도 중 서울이 평균 4,938만원으로 가장 높았으며, 경남이 1,459만원으로 가장 낮은 것으로 조사되었다.

- m²당 평균(만원/m²) 수준으로는 서울(76.3만원/m²), 경기(43.0만원/m²), 부산(42.1만원/m²) 순으로 높았으며, 전북(12.1만원/m²)이 가장 낮았다.

< 시도별 평균 권리금 수준 >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
평균 (만원)	3,394	4,938	3,454	2,506	2,699	2,011	2,447	2,619
m ² 당 평균 (만원/m ²)	44.2	76.3	42.1	34.0	32.3	25.4	20.8	28.2

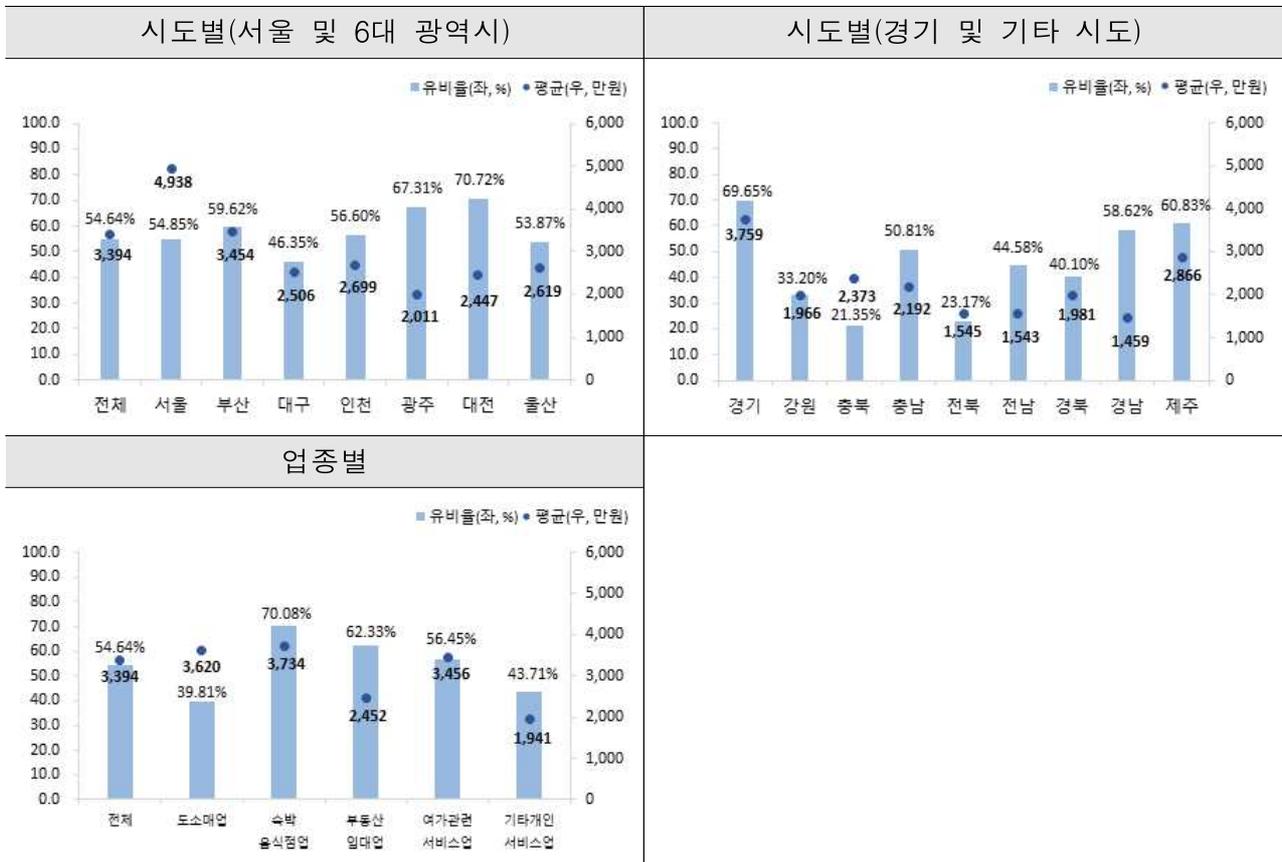
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
평균 (만원)	3,759	1,966	2,373	2,192	1,545	1,543	1,981	1,459	2,866
m ² 당 평균 (만원/m ²)	43.0	26.9	26.8	23.0	12.1	14.5	18.5	19.2	31.8

- 업종별로는 숙박음식점업의 권리금이 3,734만원으로 가장 높았으며, 기타개인 서비스업이 1,941만원으로 가장 낮았다.
- m²당 평균(만원/m²) 권리금 수준으로는 부동산업(65.0만원/m²), 도소매업(62.8만원/m²) 순으로 높았으며, 여가관련 서비스업(19.8만원/m²)이 가장 낮았다.

< 업종별 권리금 평균 권리금 수준 >

구분	전체	도소매업	숙박 음식점업	부동산업	여가관련 서비스업	기타개인 서비스업
평균 (만원)	3,394	3,620	3,734	2,452	3,456	1,941
m ² 당 평균 (만원/m ²)	44.2	62.8	44.3	65.0	19.8	25.7

< 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 60.1%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
92.8	58.7	18.2

* 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
28.5	94.4	4.7	3.2	0.4

* 항목별로 중복 선택이 가능하여 항목별 총합이 100%를 초과함

□ 2025년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 및 2025년 상가권리금 현황조사는 국토교통부가 한국부동산원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문조사자 약 320여명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.

□ 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/t-one), 국토교통부통계누리(stat.molit.go.kr), 국가데이터처 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)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1 2025년 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(26.9천원/㎡)가 가장 높았으며, 중대형 상가(26.6천원/㎡), 소규모 상가(20.6천원/㎡) 순으로 나타났다. 한편 오피스는 18.8천원/㎡ 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)

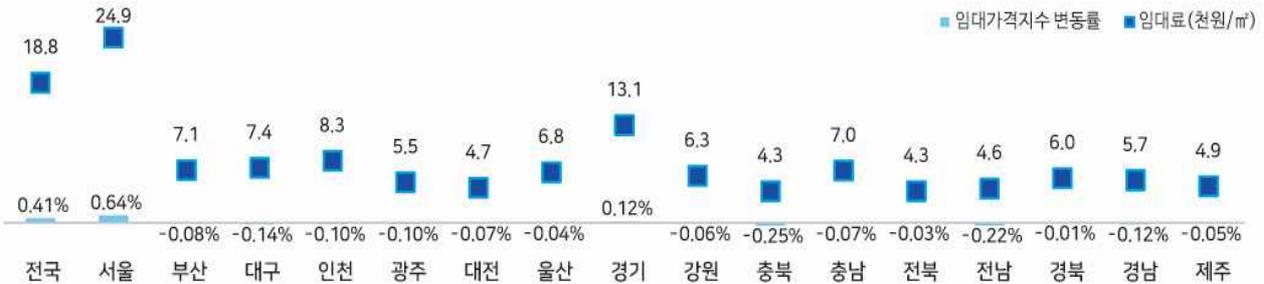
□ 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수는 오피스의 경우 전분기 대비 0.41% 상승, 상가의 경우 중대형 0.02% 하락, 소규모 0.15% 하락, 집합 0.05% 하락했다.

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

구 분	2024				2025				전기비	전년동기비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기		
오피스	99.1	100.0	100.7	101.3	101.7	102.4	102.9	103.3	0.41	1.99
상가통합	100.0	100.0	99.9	99.8	99.6	99.4	99.3	99.3	-0.05	-0.52
중대형상가	100.0	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	99.5	-0.02	-0.40
소규모상가	100.1	100.0	99.9	99.7	99.4	99.2	98.9	98.8	-0.15	-0.93
집합상가	100.0	100.0	99.9	99.7	99.5	99.3	99.2	99.1	-0.05	-0.55

□ 임대가격지수 및 임대료를 유형별·지역별로 살펴보면,

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



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



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



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



(임대료, 단위: 천원/m²)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종*
오피스	18.8	24.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
중대형 상가	26.6	56.0	30.1	21.8	25.0	21.6	18.7	16.6	15.8
소규모 상가	20.6	52.2	26.3	20.6	21.5	16.7	15.1	14.0	15.9
집합 상가	26.9	49.4	29.0	22.9	27.6	20.9	22.7	21.1	18.2
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	13.1	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.7	4.9
중대형 상가	26.8	14.9	17.1	14.4	14.2	12.7	12.8	15.7	15.0
소규모 상가	23.9	13.3	12.7	12.9	10.9	10.9	13.1	13.0	14.8
집합 상가	30.3	18.4	15.0	15.8	19.3	14.8	15.8	19.6	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)
 * 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 1.74%, 중대형 상가는 0.99%, 소규모 상가는 0.81%, 집합 상가는 1.15%로 나타났다.

○ 임대료 등을 통한 임대수익률인 소득수익률은 오피스 0.90%, 중대형 상가 0.78%, 소규모 상가 0.71%, 집합 상가 0.96%로 나타났다.

- 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.84%, 중대형 상가 0.21%, 소규모 상가 0.09%, 집합 상가 0.18%로 나타났다.

□ 투자수익률을 유형별·지역별로 살펴보면,

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

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	0.90	0.94	0.80	0.91	0.88	0.64	0.74	0.87	-
	자본수익률	0.84	1.35	-0.15	-0.12	-0.08	-0.22	-0.01	-0.08	-
	투자수익률	1.74	2.29	0.64	0.78	0.80	0.42	0.73	0.79	-
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	0.94	0.81	0.69	0.80	0.66	0.80	0.84	0.82	0.87
	자본수익률	0.35	-0.14	-0.21	-0.12	-0.31	-0.22	-0.21	-0.23	-0.35
	투자수익률	1.30	0.67	0.48	0.69	0.35	0.58	0.62	0.59	0.52

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

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.78	0.61	0.72	0.71	0.93	0.80	0.87	0.71	0.81
	자본수익률	0.21	1.09	-0.02	-0.13	0.10	-0.33	0.03	-0.25	-0.13
	투자수익률	0.99	1.70	0.71	0.58	1.04	0.47	0.91	0.46	0.68
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	0.88	0.93	0.96	0.97	0.90	0.85	0.84	0.82	0.82
	자본수익률	0.22	-0.23	-0.11	-0.14	-0.27	-0.35	-0.20	-0.42	-0.38
	투자수익률	1.09	0.70	0.85	0.83	0.63	0.50	0.64	0.39	0.43

- (소규모 상가) 서울, 경기, 인천 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈고, 울산, 경남, 전남은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

(단위: %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.71	0.46	0.60	0.63	0.74	0.71	0.71	0.56	0.82
	자본수익률	0.09	1.15	0.04	-0.09	0.12	-0.19	0.04	-0.17	-0.12
	투자수익률	0.81	1.62	0.64	0.54	0.86	0.52	0.75	0.39	0.71
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	0.70	0.95	0.89	0.88	0.86	0.73	0.79	0.75	0.77
	자본수익률	0.26	-0.14	-0.09	-0.05	-0.26	-0.32	-0.09	-0.36	-0.31
	투자수익률	0.97	0.81	0.80	0.82	0.60	0.42	0.70	0.39	0.45

○ (집합 상가) 서울, 인천, 충남 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	0.96	0.92	0.86	0.96	1.14	1.03	0.94	0.98	0.73
	자본수익률	0.18	0.74	-0.06	-0.22	-0.01	-0.35	-0.18	-0.42	-0.86
	투자수익률	1.15	1.65	0.80	0.75	1.13	0.68	0.76	0.56	-0.14
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.01	1.00	0.98	1.17	1.02	0.93	1.03	1.00	0.95
	자본수익률	0.05	-0.41	-0.07	-0.06	-0.31	-0.43	-0.30	-0.52	-0.40
	투자수익률	1.06	0.59	0.91	1.10	0.71	0.50	0.73	0.48	0.55

3. 공실률

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

□ 오피스는 8.7%, 중대형은 13.8%, 소규모는 8.1%, 집합은 10.4%로 나타났다.



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

- (오피스) 충북, 경북, 강원 등이 전국 평균(8.7%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (중대형 상가) 세종, 충북, 경북 등이 전국 평균(13.8%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 서울, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (소규모 상가) 인천, 전남, 대구 등이 전국 평균(8.1%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 세종, 울산 등이 낮은 공실률을 나타냈다.
- (집합 상가) 경북, 전남, 울산 등이 전국 평균(10.4%) 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	8.7	5.1	15.3	11.0	16.6	18.9	13.2	14.1	-
중대형 상가	13.8	9.1	15.4	18.1	14.2	16.2	13.5	17.2	24.2
소규모 상가	8.1	5.9	7.5	9.8	11.8	9.2	8.2	5.8	5.7
집합 상가	10.4	9.3	8.8	12.1	9.3	8.5	8.9	20.7	13.2
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	10.8	24.1	29.2	12.7	17.5	22.7	24.2	16.5	4.4
중대형 상가	11.3	15.3	19.7	15.6	18.1	13.4	19.4	17.8	11.8
소규모 상가	7.3	7.8	9.5	6.7	8.5	11.1	9.8	8.8	3.2
집합 상가	5.6	16.8	15.5	11.3	17.4	23.2	27.6	12.7	17.6

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임

참고2 2025년 4분기 상업용부동산 통계지표

1. 2025년 4분기 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 (-0.3)	18.8 (0.4)	13.8 (0.2)	26.6 (0.0)	8.1 (0.0)	20.6 (-0.1)	10.4 (0.0)	26.9 (-0.1)	
서울	소계	5.1 (-0.2)	24.9 (0.6)	9.1 (0.3)	56.0 (0.5)	5.9 (-0.7)	52.2 (0.4)	9.3 (0.0)	49.4 (0.3)
	도심	6.8 (-0.2)	31.2 (0.7)	11.3 (0.3)	87.4 (0.4)	5.4 (0.3)	73.1 (0.4)	10.7 (0.0)	82.7 (0.0)
	강남	4.1 (-0.1)	27.0 (0.8)	9.7 (0.4)	64.8 (0.6)	4.7 (-0.8)	63.7 (0.6)	5.9 (0.2)	56.2 (0.7)
	여의도마포 (영등포신촌)	4.7 (-0.1)	20.2 (0.4)	8.7 (-0.6)	48.5 (0.6)	5.4 (-2.3)	47.7 (0.4)	12.5 (-0.9)	39.7 (0.5)
	기타	7.0 (0.2)	13.4 (0.4)	8.3 (0.4)	48.9 (0.4)	6.4 (0.0)	44.7 (0.4)	11.5 (0.2)	45.2 (0.2)
부산	15.3 (-0.6)	7.1 (-0.1)	15.4 (0.4)	30.1 (0.0)	7.5 (-0.5)	26.3 (0.0)	8.8 (-0.1)	29.0 (-0.2)	
대구	11.0 (0.2)	7.4 (-0.1)	18.1 (0.7)	21.8 (-0.1)	9.8 (0.7)	20.6 (-0.1)	12.1 (0.2)	22.9 (-0.1)	
인천	16.6 (-2.1)	8.3 (-0.1)	14.2 (0.6)	25.0 (-0.2)	11.8 (0.5)	21.5 (-0.3)	9.3 (-0.3)	27.6 (-0.1)	
광주	18.9 (0.5)	5.5 (-0.1)	16.2 (0.4)	21.6 (-0.1)	9.2 (-0.2)	16.7 (-0.1)	8.5 (0.0)	20.9 (0.0)	
대전	13.2 (-0.3)	4.7 (-0.1)	13.5 (-0.3)	18.7 (-0.2)	8.2 (-1.7)	15.1 (-0.2)	8.9 (-0.3)	22.7 (-0.1)	
울산	14.1 (-0.7)	6.8 (0.0)	17.2 (-0.2)	16.6 (-0.2)	5.8 (-0.4)	14.0 (-0.1)	20.7 (0.2)	21.1 (-0.2)	
세종	- -	- -	24.2 (-1.7)	15.8 (-0.1)	5.7 (0.0)	15.9 (-0.2)	13.2 (0.9)	18.2 (-0.4)	
경기	10.8 (-0.4)	13.1 (0.1)	11.3 (-0.4)	26.8 (-0.1)	7.3 (0.4)	23.9 (-0.2)	5.6 (0.1)	30.3 (-0.1)	
강원	24.1 (0.4)	6.3 (-0.1)	15.3 (-0.2)	14.9 (-0.2)	7.8 (1.3)	13.3 (-0.2)	16.8 (-0.7)	18.4 (-0.1)	
충북	29.2 (-2.3)	4.3 (-0.3)	19.7 (-0.5)	17.1 (-0.2)	9.5 (0.7)	12.7 (-0.1)	15.5 (-0.2)	15.0 (-0.3)	
충남	12.7 (-1.1)	7.0 (-0.1)	15.6 (1.0)	14.4 (-0.1)	6.7 (-0.5)	12.9 (-0.1)	11.3 (0.2)	15.8 (-0.1)	
전북	17.5 (0.4)	4.3 (0.0)	18.1 (0.3)	14.2 (-0.1)	8.5 (0.4)	10.9 (-0.1)	17.4 (-0.3)	19.3 (-0.1)	
전남	22.7 (2.4)	4.6 (-0.2)	13.4 (0.0)	12.7 (-0.1)	11.1 (1.2)	10.9 (-0.3)	23.2 (0.0)	14.8 (-0.1)	
경북	24.2 (-0.6)	6.0 (0.0)	19.4 (-0.2)	12.8 (-0.1)	9.8 (0.2)	13.1 (-0.1)	27.6 (0.2)	15.8 (-0.1)	
경남	16.5 (-1.5)	5.7 (-0.1)	17.8 (0.3)	15.7 (-0.2)	8.8 (-0.8)	13.0 (-0.2)	12.7 (-0.7)	19.6 (-0.1)	
제주	4.4 (0.0)	4.9 (-0.1)	11.8 (1.1)	15.0 (-0.1)	3.2 (0.5)	14.8 (-0.1)	17.6 (0.1)	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

2. 임대가격지수

□ 전기대비

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

구 분	오피스			상가통합			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가			
	25.3Q	25.4Q	전기비	25.3Q	25.4Q	전기비	25.3Q	25.4Q	전기비	25.3Q	25.4Q	전기비	25.3Q	25.4Q	전기비	
전 체	102.9	103.3	0.41	99.3	99.3	-0.05	99.5	99.5	-0.02	98.9	98.8	-0.15	99.2	99.1	-0.05	
서울	소 계	104.5	105.2	0.64	101.3	101.8	0.42	101.5	102.0	0.46	101.5	101.9	0.39	100.8	101.1	0.30
	도심	103.7	104.4	0.69	100.7	100.9	0.27	100.9	101.3	0.38	100.7	101.1	0.36	100.1	100.2	0.03
	강남	105.7	106.5	0.76	101.9	102.6	0.62	102.0	102.6	0.61	102.1	102.7	0.58	101.5	102.2	0.66
	여의도/포천 (영등포산책)	104.8	105.3	0.39	100.8	101.3	0.56	100.6	101.2	0.59	101.0	101.4	0.39	101.0	101.5	0.51
	기타	103.5	103.9	0.39	101.6	101.9	0.34	101.7	102.1	0.37	102.2	102.7	0.43	100.9	101.1	0.18
부 산	98.0	97.9	-0.08	99.5	99.4	-0.06	99.6	99.6	-0.01	99.3	99.3	-0.01	99.2	99.0	-0.23	
대 구	100.0	99.8	-0.14	99.2	99.1	-0.11	99.2	99.1	-0.13	99.0	98.9	-0.11	99.3	99.2	-0.07	
인 천	98.1	98.0	-0.10	98.3	98.2	-0.17	98.4	98.3	-0.19	98.1	97.8	-0.31	98.3	98.2	-0.12	
광 주	98.7	98.6	-0.10	98.8	98.7	-0.06	98.8	98.7	-0.07	98.3	98.2	-0.06	99.1	99.0	-0.04	
대 전	100.0	99.9	-0.07	99.2	99.1	-0.18	99.2	99.1	-0.19	99.1	98.9	-0.21	99.3	99.2	-0.14	
울 산	99.5	99.5	-0.04	99.4	99.3	-0.15	99.4	99.2	-0.17	99.5	99.4	-0.06	99.7	99.5	-0.17	
세 종	-	-	-	95.0	94.7	-0.30	99.1	99.0	-0.06	98.6	98.5	-0.17	92.3	91.9	-0.44	
경 기	102.2	102.3	0.12	99.0	98.9	-0.15	99.0	98.9	-0.15	98.9	98.6	-0.24	99.1	99.0	-0.09	
강 원	99.4	99.3	-0.06	98.3	98.2	-0.17	98.4	98.2	-0.17	98.1	97.9	-0.19	98.4	98.3	-0.10	
충 북	99.6	99.4	-0.25	98.9	98.7	-0.19	98.9	98.7	-0.22	98.9	98.8	-0.09	99.1	98.8	-0.28	
충 남	98.3	98.2	-0.07	99.4	99.3	-0.08	99.4	99.4	-0.07	99.1	98.9	-0.11	99.6	99.6	-0.06	
전 북	98.8	98.7	-0.03	98.8	98.7	-0.09	98.9	98.8	-0.09	98.5	98.4	-0.09	98.8	98.7	-0.10	
전 남	98.9	98.7	-0.22	98.7	98.5	-0.17	98.7	98.5	-0.14	98.6	98.4	-0.26	99.2	99.1	-0.07	
경 북	99.3	99.3	-0.01	99.2	99.1	-0.10	99.1	99.0	-0.12	99.2	99.2	-0.10	99.1	99.1	-0.06	
경 남	99.1	98.9	-0.12	98.7	98.5	-0.19	98.6	98.4	-0.19	98.6	98.3	-0.24	99.2	99.0	-0.15	
제 주	98.9	98.8	-0.05	99.3	99.2	-0.09	99.3	99.2	-0.09	99.1	99.0	-0.10	99.3	99.2	-0.12	

□ 전년대비

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

구 분	오피스			상가통합			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가			
	24.4Q	25.4Q	전년대비	24.4Q	25.4Q	전년대비	24.4Q	25.4Q	전년대비	24.4Q	25.4Q	전년대비	24.4Q	25.4Q	전년대비	
전 체	101.3	103.3	1.99	99.8	99.3	-0.52	99.8	99.5	-0.40	99.7	98.8	-0.93	99.7	99.1	-0.55	
서 베 에	소 계	102.0	105.2	3.08	100.7	101.8	1.10	100.7	102.0	1.25	100.9	101.9	1.00	100.5	101.1	0.63
	도심	102.1	104.4	2.22	100.5	100.9	0.46	100.6	101.3	0.73	100.6	101.1	0.52	100.3	100.2	-0.10
	강남	102.4	106.5	4.06	100.7	102.6	1.83	100.8	102.6	1.86	101.1	102.7	1.65	100.6	102.2	1.62
	여의도/포 (영등포산책)	102.0	105.3	3.18	100.3	101.3	0.98	100.4	101.2	0.84	100.4	101.4	0.95	100.2	101.5	1.31
	기타	101.8	103.9	2.01	100.8	101.9	1.06	100.8	102.1	1.20	101.3	102.7	1.38	100.7	101.1	0.33
부 산	99.1	97.9	-1.25	99.8	99.4	-0.36	99.8	99.6	-0.21	99.8	99.3	-0.49	99.7	99.0	-0.77	
대 구	100.2	99.8	-0.43	99.8	99.1	-0.70	99.8	99.1	-0.70	99.8	98.9	-0.92	99.7	99.2	-0.53	
인 천	99.0	98.0	-1.10	99.1	98.2	-0.97	99.2	98.3	-0.93	99.0	97.8	-1.24	99.1	98.2	-0.95	
광 주	99.5	98.6	-0.90	99.8	98.7	-1.10	99.8	98.7	-1.15	99.6	98.2	-1.39	99.7	99.0	-0.70	
대 전	100.1	99.9	-0.16	99.8	99.1	-0.75	99.8	99.1	-0.72	99.8	98.9	-0.86	100.0	99.2	-0.79	
울 산	99.8	99.5	-0.25	99.8	99.3	-0.51	99.8	99.2	-0.57	99.8	99.4	-0.37	99.9	99.5	-0.36	
세 종	-	-	-	97.4	94.7	-2.73	99.4	99.0	-0.38	99.5	98.5	-1.04	96.0	91.9	-4.24	
경 기	100.9	102.3	1.39	99.7	98.9	-0.82	99.7	98.9	-0.80	99.8	98.6	-1.19	99.7	99.0	-0.62	
강 원	99.7	99.3	-0.39	99.3	98.2	-1.18	99.4	98.2	-1.16	99.1	97.9	-1.28	99.4	98.3	-1.06	
충 북	100.0	99.4	-0.64	99.7	98.7	-0.94	99.6	98.7	-0.92	99.8	98.8	-0.94	99.8	98.8	-1.00	
충 남	99.8	98.2	-1.58	99.8	99.3	-0.53	99.9	99.4	-0.50	99.7	98.9	-0.72	99.9	99.6	-0.32	
전 북	99.4	98.7	-0.67	99.5	98.7	-0.76	99.5	98.8	-0.67	99.3	98.4	-0.90	99.6	98.7	-0.83	
전 남	99.8	98.7	-1.08	99.7	98.5	-1.17	99.6	98.5	-1.12	99.8	98.4	-1.39	99.9	99.1	-0.77	
경 북	99.5	99.3	-0.20	99.7	99.1	-0.60	99.6	99.0	-0.63	99.7	99.2	-0.60	99.5	99.1	-0.39	
경 남	99.5	98.9	-0.55	99.6	98.5	-1.03	99.6	98.4	-1.16	99.5	98.3	-1.14	99.7	99.0	-0.66	
제 주	99.2	98.8	-0.37	99.7	99.2	-0.57	99.7	99.2	-0.50	99.8	99.0	-0.78	99.7	99.2	-0.50	

3. 2025년 4분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위 : %, 전기대비 %p)

구 분	오피스			중대형 상가			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	0.90 (0.20)	0.84 (0.16)	1.74 (0.36)	0.78 (0.20)	0.21 (0.09)	0.99 (0.29)	
서 울	소 계	0.94 (0.20)	1.35 (0.24)	2.29 (0.45)	0.61 (0.20)	1.09 (0.17)	1.70 (0.36)
	도심	1.05 (0.19)	1.28 (0.63)	2.33 (0.82)	0.71 (0.22)	1.24 (0.50)	1.96 (0.72)
	강남	0.81 (0.22)	1.79 (-0.08)	2.59 (0.14)	0.50 (0.20)	1.52 (0.09)	2.02 (0.29)
	여의도마포 (영등포신촌)	0.96 (0.19)	1.08 (0.16)	2.04 (0.34)	0.62 (0.21)	1.14 (0.46)	1.76 (0.67)
	기타	0.74 (0.20)	1.05 (0.19)	1.78 (0.39)	0.65 (0.19)	0.84 (0.11)	1.49 (0.30)
부 산	0.80 (0.21)	-0.15 (-0.08)	0.64 (0.13)	0.72 (0.19)	-0.02 (-0.04)	0.71 (0.15)	
대 구	0.91 (0.21)	-0.12 (-0.03)	0.78 (0.18)	0.71 (0.19)	-0.13 (0.05)	0.58 (0.25)	
인 천	0.88 (0.24)	-0.08 (0.13)	0.80 (0.37)	0.93 (0.22)	0.10 (0.26)	1.04 (0.49)	
광 주	0.64 (0.18)	-0.22 (0.02)	0.42 (0.20)	0.80 (0.19)	-0.33 (0.09)	0.47 (0.27)	
대 전	0.74 (0.18)	-0.01 (-0.07)	0.73 (0.11)	0.87 (0.21)	0.03 (0.01)	0.91 (0.22)	
울 산	0.87 (0.20)	-0.08 (-0.01)	0.79 (0.20)	0.71 (0.20)	-0.25 (-0.01)	0.46 (0.18)	
세 종	- -	- -	- -	0.81 (0.21)	-0.13 (-0.07)	0.68 (0.15)	
경 기	0.94 (0.17)	0.35 (0.15)	1.30 (0.33)	0.88 (0.22)	0.22 (0.05)	1.09 (0.27)	
강 원	0.81 (0.20)	-0.14 (-0.03)	0.67 (0.17)	0.93 (0.20)	-0.23 (0.26)	0.70 (0.46)	
충 북	0.69 (0.19)	-0.21 (-0.18)	0.48 (0.02)	0.96 (0.17)	-0.11 (0.10)	0.85 (0.26)	
충 남	0.80 (0.22)	-0.12 (0.27)	0.69 (0.49)	0.97 (0.20)	-0.14 (-0.01)	0.83 (0.19)	
전 북	0.66 (0.24)	-0.31 (0.05)	0.35 (0.29)	0.90 (0.21)	-0.27 (0.13)	0.63 (0.34)	
전 남	0.80 (0.17)	-0.22 (-0.06)	0.58 (0.11)	0.85 (0.19)	-0.35 (0.00)	0.50 (0.19)	
경 북	0.84 (0.21)	-0.21 (0.10)	0.62 (0.31)	0.84 (0.19)	-0.20 (0.06)	0.64 (0.26)	
경 남	0.82 (0.22)	-0.23 (-0.03)	0.59 (0.19)	0.82 (0.18)	-0.42 (0.07)	0.39 (0.26)	
제 주	0.87 (0.18)	-0.35 (0.08)	0.52 (0.26)	0.82 (0.16)	-0.38 (0.04)	0.43 (0.20)	

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비%p)

구 분	소규모 상가			집합 상가			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	0.71 (0.17)	0.09 (0.06)	0.81 (0.23)	0.96 (0.13)	0.18 (0.12)	1.15 (0.25)	
서울	소 계	0.46 (0.18)	1.15 (0.20)	1.62 (0.39)	0.92 (0.13)	0.74 (0.16)	1.65 (0.29)
	도심	0.53 (0.20)	1.11 (0.37)	1.64 (0.57)	1.03 (0.08)	0.00 (-0.10)	1.03 (-0.02)
	강남	0.31 (0.18)	1.67 (0.07)	1.99 (0.25)	0.72 (0.18)	1.41 (0.28)	2.13 (0.46)
	영등포신촌	0.44 (0.19)	1.38 (0.48)	1.83 (0.67)	0.92 (0.14)	0.87 (0.22)	1.79 (0.37)
	기타	0.47 (0.17)	1.01 (0.14)	1.48 (0.31)	0.89 (0.13)	0.89 (0.18)	1.78 (0.31)
부 산	0.60 (0.17)	0.04 (-0.01)	0.64 (0.16)	0.86 (0.11)	-0.06 (0.00)	0.80 (0.12)	
대 구	0.63 (0.17)	-0.09 (0.06)	0.54 (0.22)	0.96 (0.13)	-0.22 (0.14)	0.75 (0.27)	
인 천	0.74 (0.18)	0.12 (0.13)	0.86 (0.31)	1.14 (0.14)	-0.01 (0.28)	1.13 (0.42)	
광 주	0.71 (0.15)	-0.19 (0.02)	0.52 (0.17)	1.03 (0.14)	-0.35 (-0.01)	0.68 (0.13)	
대 전	0.71 (0.20)	0.04 (-0.02)	0.75 (0.18)	0.94 (0.12)	-0.18 (-0.09)	0.76 (0.03)	
울 산	0.56 (0.18)	-0.17 (-0.03)	0.39 (0.15)	0.98 (0.16)	-0.42 (-0.12)	0.56 (0.04)	
세 종	0.82 (0.19)	-0.12 (0.04)	0.71 (0.24)	0.73 (0.14)	-0.86 (0.15)	-0.14 (0.28)	
경 기	0.70 (0.20)	0.26 (0.05)	0.97 (0.24)	1.01 (0.11)	0.05 (0.10)	1.06 (0.22)	
강 원	0.95 (0.16)	-0.14 (0.14)	0.81 (0.30)	1.00 (0.14)	-0.41 (0.17)	0.59 (0.31)	
충 북	0.89 (0.12)	-0.09 (0.03)	0.80 (0.15)	0.98 (0.11)	-0.07 (0.15)	0.91 (0.26)	
충 남	0.88 (0.18)	-0.05 (0.02)	0.82 (0.21)	1.17 (0.19)	-0.06 (0.31)	1.10 (0.50)	
전 북	0.86 (0.18)	-0.26 (0.02)	0.60 (0.20)	1.02 (0.18)	-0.31 (0.09)	0.71 (0.26)	
전 남	0.73 (0.15)	-0.32 (-0.01)	0.42 (0.13)	0.93 (0.14)	-0.43 (0.09)	0.50 (0.23)	
경 북	0.79 (0.17)	-0.09 (0.03)	0.70 (0.20)	1.03 (0.13)	-0.30 (0.11)	0.73 (0.24)	
경 남	0.75 (0.18)	-0.36 (0.05)	0.39 (0.23)	1.00 (0.15)	-0.52 (0.10)	0.48 (0.25)	
제 주	0.77 (0.16)	-0.31 (0.06)	0.45 (0.22)	0.95 (0.13)	-0.40 (0.11)	0.55 (0.25)	

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(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 330m² 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), 국가데이터처 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?

- (개념) 공실이란 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 무상임대 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스와 상가건물의 빈 공간을 의미
 - (일반건물) 해당지역 일반건물 표본의 공실면적의 합을 해당지역 표본의 연면적* 총합으로 나누어 산출
 - * 기타비임대면적은 제외
 - (집합건물) 해당지역 집합상가 표본 동 상가 공실면적의 합을 해당 지역 표본 동 전체 상가면적 총합으로 나누어 산출

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

여기서, n_i : i 번째 상권 내 총 건물 수

V_{ij} : i 번째 상권 내 j 번째 건물 공실면적

A_{ij} : i 번째 상권 내 j 번째 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
 - * $\text{자본이익[기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액]} \div \text{기초(전분기)자산가액}$

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

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

- (조사내용) 건물기본정보, 사업체정보, 권리금정보 등
- (조사방법) 현장조사(한국부동산원 소속 전문조사자 수행)
- (조사기준일) 2025년 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 2024년 3분기 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	66	3,040	25.3
부산	26	1,050	8.8
대구	17	950	7.9
인천	12	700	5.8
광주	12	640	5.3
대전	11	540	4.5
울산	6	430	3.5
경기	69	1,580	13.2
강원	14	390	3.3
충북	13	450	3.8
충남	16	300	2.5
전북	13	380	3.2
전남	14	360	3.0
경북	16	520	4.3
경남	22	470	3.9
제주	4	200	1.7
총합	331	12,000	100

<업종별 표본 현황>

구분	최종 표본수	표본 비율(%)
G(도매 및 소매)	3,455	28.8
I(숙박 및 음식점업)	4,528	37.7
L(부동산업)	564	4.7
R(여가 관련 서비스업)	1,510	12.6
S(기타 개인 서비스업)	1,943	16.2
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