

상업용부동산 임대동향조사 개요

1. 조사개요

- 1) 최초작성연도 : 2002년
- 2) 통계작성방법 : 조사통계
- 3) 조사의 목적 : 전국의 상업용부동산(오피스, 상가)의 자산가치 산정 및 임대정보 조사를 통해 상업용부동산 투자성과 측정 및 시장동향을 파악하여 시장정보를 제공하고, 표준지 공시지가 조사·평가지 수익방식 평가 방법에 활용하며, 건전한 부동산 거래질서 확립에 기여할 수 있도록 부동산 정책 수립의 참고자료로 활용
- 4) 조사주기 : 분기
- 5) 법적근거 : 부동산 가격공시에 관한 법률 제15조, 동법 시행령 제25조

2. 조사대상

- 1) 조사범위 : 일반건물 12,111동 및 집합건물 29,500호
- 2) 조사단위 : (오피스) 전국, 16개시도, 52개 상권, 824동
(중대형 상가) 전국, 17개시도, 283개 상권, 5,761동
(소규모 상가) 전국, 17개시도, 254개 상권, 5,526동
(집 합 상가) 전국, 17개시도, 229개 상권, 29,500호
- 3) 조사지역 : 전국
- 4) 조사내용 : 표본빌딩 기본현황, 임차인별 면적 및 임대현황, 표본빌딩 자산가치산정 등
- 5) 조사방법 : 표본, 현장조사
- 6) 조사체계 : 국토교통부(조사·산정의뢰) → 한국부동산원(조사·산정 수행, 통계작성)

3. 조사기간

- 1) 조사기준 및 자산가치 산정시점 : 매분기 마지막월 말일
- 2) 조사 실시기간 : 해당 분기 둘째 월부터 조사기준일을 포함한 약 8주간
(단, 표본재설계 실시 분기는 분기 마지막 월부터 조사기준일을 포함한 약 5주간)
- 3) 주요연혁
 - 2002 ~ 2006년 : 연간조사 실시
 - 2007 ~ 2008년 : 조사주기 개편(연간 → 반기)
 - 2009 ~ 2010년 2/4분기 : 조사주기 개편(반기 → 분기)
 - 2010년 3/4분기 : 조사지역 및 조사표본수 확대(1,500동 → 3,000동)
 - 2012년 1/4분기 : 조사체계 변경
 - 조사·산정 : 한국감정평가협회 ⇒ 한국부동산원

- 통계작성 : 한국부동산연구원 ⇒ 한국부동산원
- 2013년 1/4분기 : 조사지역 및 조사표본수 확대
 - 8개시도 → 전국 / 3,000동 → 3,155동 (오피스 824동, 상가 2,331동)
- 2014년 2월 28일 : 국가작성통계 승인 (통계청 승인 제408001호)
- 2014년 1/4분기 : 조사범위, 조사지역 및 조사표본수 확대
 - 17개시도(세종시 포함), 169개 상권 / 집합 상가 23,000호 (1,116동)
- 2015년 1월 7일 : 통계작성 변경승인 (통계청 고시 제2015-9호)
- 2015년 1/4분기 : 조사범위, 조사지역 및 조사표본수 확대
 - 17개시도(세종시 포함), 93개 상권 / 소규모 상가 일반건물 1,800동
- 2016년 4월 11일 : 통계작성 변경승인 (통계청 고시 제2016-70호)
- 2017년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 4,131동 → 4,831동) 및 재설계 실시
- 2018년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 4,831동 → 5,531동) 및 재설계 실시
- 2019년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 5,531동 → 6,959동) 및 재설계 실시
- 2020년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 6,959동 → 8,387동) 및 재설계 실시
- 2021년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 8,387동 → 9,837동, 집합상가 23,000호 → 29,500호) 및 재설계 실시
- 2022년 1/4분기 : 표본 확대(일반상가 9,837동 → 11,287동) 및 재설계 실시
- 2024년 1/4분기 : 상가통합지수(중대형+소규모+집합) 개발
- 2024년 3/4분기 : 상권 재구획 및 추가 등의 표본 개편(328개 상권 → 368개 상권)

4) 표본개편 내역

	개편목적	기준 시점	표본 수*	표본 수 변동	상권수(변동)	특징
2013년	조사지역 및 표본 확대	—	(오) 824 (중) 2,331	(중) 331 증	109 (—)	조사지역 전국으로 확대
2014년	집합상가 조사 실시	13.1Q	(오) 824 (중) 2,331 (집) 23,000	(집) 23,000 신규	230 (121 증)	임대가격지수 공표
2015년	소규모상가 조사 실시	13.1Q	(오) 824 (중) 2,331 (소) 1,800 (집) 23,000	(소) 1,800 신규	230 (—)	
2017년	모집단 현행화 표본 확대 상권 재구획	16.4Q	(오) 824 (중) 2,480 (소) 2,351 (집) 23,000	(중) 149 증 (소) 551 증	221 (9 감)	소규모상가 임대가격지수 공표
2018년	모집단 현행화 표본 확대	17.4Q	(오) 824 (중) 2,826 (소) 2,705 (집) 23,000	(중) 346 증 (소) 354 증	221 (—)	
2019년	모집단 현행화 표본 확대 상권 재구획	18.4Q	(오) 824 (중) 3,583 (소) 3,376 (집) 23,000	(중) 757 증 (소) 671 증	235 (14 증)	
2020년	모집단 현행화 표본 확대 상권 재구획	19.4Q	(오) 824 (중) 4,310 (소) 4,077 (집) 23,000	(중) 727 증 (소) 701 증	265 (30 증)	시장임대료 기준의 임대료 통계 생산
2021년	모집단 현행화 표본 확대 상권 재구획	20.4Q	(오) 824 (중) 5,054 (소) 4,783 (집) 29,500	(중) 744 증 (소) 706 증 (집) 6,500 증	312 (47 증)	
2022년	모집단 현행화 표본 확대 상권 재구획	21.4Q	(오) 824 (중) 5,761 (소) 5,526 (집) 29,500	(중) 707 증 (소) 743 증	328 (16 증)	집합상가 공실률 공표
2024년	모집단 현행화 상권 재구획	24.2Q	(오) 824 (중) 5,761 (소) 5,526 (집) 29,500	변동 없음	368 (40 증)	

※ (오) : 오피스, (중) : 중대형 상가, (소) : 소규모 상가, (집) : 집합 상가

4. 모집단 및 표본현황

- 오피스 : 2023년 6월 기준 일반건축물대장상 주용도가 오피스(업무시설)이고 6층 이상인 일반건축물 표본 824동
- 중대형 상가 : 2023년 6월 기준 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물 표본 5,761동
- 소규모 상가 : 2023년 6월 기준 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물 표본 5,526동
- 집합 상가 : 2023년 6월 기준 집합건축물대장상의 주용도가 상가(제1, 2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 집합건축물 표본 29,500호

구분	오피스			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가		
	모집단 (동)	표본(동)	비율(%)	모집단 (동)	표본(동)	비율(%)	모집단 (동)	표본(동)	비율(%)	모집단 (호)	표본(호)	비율(%)
전국	6,215	824	13.3%	436,856	5,761	1.3%	751,547	5,526	0.7%	1,086,884	29,500	2.7%
서울	3,708	404	10.9%	78,016	1,445	1.9%	36,024	911	2.5%	218,148	5,592	2.6%
부산	406	57	14.0%	32,104	461	1.4%	31,041	374	1.2%	72,659	2,522	3.5%
대구	202	41	20.3%	21,108	286	1.4%	25,424	267	1.1%	46,255	2,027	4.4%
인천	170	36	21.2%	17,433	208	1.2%	20,355	182	0.9%	84,763	1,533	1.8%
광주	147	31	21.1%	12,792	214	1.7%	16,318	201	1.2%	22,936	1,068	4.7%
대전	151	44	29.1%	10,955	195	1.8%	12,471	159	1.3%	24,872	945	3.8%
울산	91	23	25.3%	11,815	163	1.4%	14,423	149	1.0%	16,025	788	4.9%
세종	39			1,425	30	2.1%	4,087	43	1.1%	19,062	271	1.4%
경기	654	38	5.8%	88,169	713	0.8%	166,220	550	0.3%	340,803	6,626	1.9%
강원	74	13	17.6%	17,160	259	1.5%	48,206	307	0.6%	24,961	938	3.8%
충북	63	13	20.6%	17,351	185	1.1%	39,866	224	0.6%	24,115	1,085	4.5%
충남	74	10	13.5%	20,809	266	1.3%	56,611	369	0.7%	33,755	977	2.9%
전북	79	20	25.3%	18,547	256	1.4%	50,735	361	0.7%	26,170	992	3.8%
전남	77	31	40.3%	19,958	280	1.4%	64,928	457	0.7%	19,218	843	4.4%
경북	92	31	33.7%	31,421	354	1.1%	77,648	461	0.6%	34,290	1,367	4.0%
경남	147	22	15.0%	29,245	358	1.2%	68,952	409	0.6%	75,495	1,741	2.3%
제주	41	10	24.4%	8,548	88	1.0%	18,238	102	0.6%	3,357	185	5.5%

5. 표본설계

1) 목표오차 및 표본규모

- 기존 상권구획을 유지하는 상권은 각 상권별 표본 임대료 RSE를 검토하고, 임대료 목표RSE를 상권별로 차등 적용하여 표본수를 설정함
- 신규·조정 상권은 상권범위 및 모집단이 크게 변동됨에 따라 기존 표본 임대료 수준으로 분석이 어려워 상권 내 개별토지의 공시지가를 활용, 상권별 목표RSE를 차등 적용하여 표본 수를 설정함
- 전국 17개시도 오피스 824동, 중대형 상가 5,761동, 소규모 상가 5,526동, 집합 상가 29,500호 선정

2) 표본추출방법

- 17개 시도를 부차 모집단으로 간주하고, 시도 내 상권 및 규모별로 층화하여 각 상권내의 표본은 기준 변수인 연면적, 최고층, 공시지가에 따라 정렬한 후, 계통추출법을 활용하여 일반상가 표본을 추출함
 - 건축물 대장을 기준으로 17개 시도를 독립된 부차 모집단으로 간주하여 표본설계를 진행하였으며, 최소공표단위인 지역 내 하위시장(상권) 및 규모를 층화변수로 활용하였음
- 표본추출단위(sampling unit)는 일반상가의 경우 개별 건물이며, 지역 내 하위시장에서 규모별로 최고층, 연면적, 공시지가를 기준으로 정렬하여 계통추출(systematic sampling)하여 표본의 대표성을 제고함

6. 통계산출항목

1) 투자수익률

- 개념
 - 투자수익률 : 해당 분기간 투하된 자본에 대한 전체수익률로, 임대료 등 빌딩운영에 따른 소득수익률과 부동산가격 증감에 의한 자본수익률을 합산한 것
 - 소득수익률 : 해당 분기간 발생한 순영업소득을 기초(분기초) 자산가치로 나눈 것으로, 지역·상권별 소득수익률은 지역 내 빌딩의 소득수익률을 구한 후 연면적을 가중치로 사용하여 산출
 - 자본수익률 : 해당 분기간 부동산 자산가치의 증감으로 인한 수익률로 조사기준시점(해당 분기말)의 자산가치를 기초(분기초) 자산가치로 나눈 것으로 지역·상권별 자본수익률은 지역 내 빌딩의 자본수익률을 구한 후 연면적을 가중치로 사용하여 산출
- 산출방법
 - 소득수익률(I) = $\frac{NOI}{V_0}$, 자본수익률(C) = $\frac{V_1 - V_0}{V_0}$
 - 투자수익률(T) = 소득수익률(I) + 자본수익률(C)
(여기서, NOI : 순영업소득, V_0 : 분기초 자산가액, V_1 : 분기말 자산가액)
- 상권별 수익률 산출방법
 - 상권 소득수익률 = $\frac{\sum(A_{ij} \times I_{ij})}{\sum A_{ij}}$
(여기서, A_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 연면적, I_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 소득수익률)
 - 상권 자본수익률 = $\frac{\sum(A_{ij} \times C_{ij})}{\sum A_{ij}}$
(여기서, A_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 연면적, C_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 자본수익률)
 - 상권 투자수익률 = $\frac{\sum(A_{ij} \times T_{ij})}{\sum A_{ij}}$
(여기서, A_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 연면적, T_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 투자수익률)

$$- \text{연간 투자수익률} = \left[\left(1 + \frac{r_{t-3}}{100}\right) \times \left(1 + \frac{r_{t-2}}{100}\right) \times \left(1 + \frac{r_{t-1}}{100}\right) \times \left(1 + \frac{r_t}{100}\right) - 1 \right] \times 100$$

(여기서, r : 분기별 투자수익률 / t : 해당분기)

2) 공실률

- 개념 : 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스/상가건물의 빈 공간을 의미하는 것으로 공실률은 해당지역 표본 공실면적의 합을 지역의 총 임대가능면적으로 나누어 산출
- 산출방법

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

(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)

3) 임대료

- 개념 : 임차인이 일정공간을 점유하기 위해 지불하는 총 비용의 추정을 목적으로 하며, 시장임대료*를 이용하여 산정 (*시장임대료 : 임차인과 임대인이 실제 계약한 금액이 아닌 해당 시점에서의 거래가능가격)
- 오피스는 주로 1, 2층이 로비 또는 상가 시설로 이용되는 경우가 빈번하기 때문에 업무시설만의 임대료를 반영하기 위하여 3층부터 최고층까지의 임대료로 산정하는 반면,
- 상가는 주로 1층이 가장 효율적으로 이용되고 있기 때문에 1층 기준층의 임대료로 산정하고 있음
- 각 층별임대료는 '층별임대료 및 층별효용비율' 통계 항목을 참고
- 산출방법 : 환산임대료 ÷ 임대가능면적 (전용면적 + 공용면적)
- 임차인이 지불하는 보증금과 월세액을 전환율을 이용하여 완전월세액으로 환산한 후, 해당 층 임대가능면적의 총합으로 나누어 단위면적(m²)당 임대료를 산출
- 임차인이 납부하는 관리비 등의 수입은 포함하지 않은 금액임

$$\text{임대료} = \frac{\sum_{j=1}^{n_i} R_{ij}}{\sum_{j=1}^{n_i} RA_{ij}}$$

(여기서, n_i : i 번째 상권내 총 빌딩수
 R_{ij} : i 번째 상권내 j 번째 빌딩 임대료 합
 RA_{ij} : i 번째 상권내 j 번째 빌딩 임대면적 합)

4) 임대가격지수

- 개념 : 임차인이 일정공간을 점유하기 위해 지불하는 총 비용의 두 시점 간의 변화 추정을 위해 기준시점(2024년 2분기) 대비 표본건물 기준층의 시장임대료를 이용하여 산정
- 산출방법
- 표본건물 기준층*의 임대료 총액을 듀토지수(Dutot Index)로 산정
- * 오피스 기준층 : (최고층 + 3층) / 2 (소수점일 때는 올림)
- * 상가 기준층 : 1층 (1층이 불가할 경우 2층)
- 듀토지수 : 두 시점별 산술평균가격의 비율로 이는 두 시점별 총 가격의 비율과 같고, 두 시점 간 가격비율의 가중산술평균이기도 함. 이때, 가중치는 기준시점('24.2Q)의 가격임
- 하위지역(상권) 지수는 아래의 산식을 이용하여 산정함

$$I_{D,t} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n p_i^t}{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n p_i^0} \times 100 = \sum_{i=1}^n \frac{p_i^0}{\sum_{j=1}^n p_j^0} \frac{p_i^t}{p_i^0} \times 100 = \sum_{i=1}^n w_i^0 \frac{p_i^t}{p_i^0} \times 100, \quad w_i^0 = p_i^0 / \sum_{j=1}^n p_j^0$$

(여기서, I_{Dt} : D 하위지역 t 시점의 지수)

p_i^t : i 번째 조사대상의 t 시점 기준층의 임대료 총액

p_i^0 : i 번째 조사대상의 기준시점 기준층의 임대료 총액

w_i^0 : i 번째 조사대상의 가중치

- 상위지역(시도) 지수는 각 상권별 모집단의 연면적 총합을 가중치로 적용하여 산정

$$I_{Mt} = \sum_{D \in M} w_D I_{Dt}, \quad w_D = \frac{y_D}{\sum_{k \in M} y_k}$$

(여기서, I_{Mt} : M 상위지역 t 시점의 지수)

w_d : D 하위지역의 가중치

I_{Dt} : D 하위지역 t 시점의 지수

y_D : D 하위지역의 모집단 연면적 총합

- 상대표준오차(RSE)

- 하위지역(상권) 상대표준오차 = $\frac{\sqrt{\text{Var}(I_D)}}{I_D}$, $\text{Var}(I_D) = n \left(1 - \frac{n}{N} \right) \left(\frac{\sum_{i=1}^n (e_i - \bar{e})^2}{n-1} \right)$

(여기서, I_D : D 상권의 임대가격지수)

$$e_i = v_i (x_i - \bar{x}), \quad v_i = \frac{p_i^0}{\sum_{j=1}^n p_j^0}, \quad x_i = \frac{p_i}{p_i^0}$$

- 상위지역(시도) 상대표준오차 = $\frac{\sqrt{\text{Var}(I_M)}}{I_M}$

(여기서, I_M : M 상위지역의 임대가격지수)

$$\text{Var}(I_M) = \sum_{D \in M} w_D^2 \text{Var}(I_D)$$

$\text{Var}(I_D)$: D 하위지역 임대가격지수의 분산 추정량

$$w_D = \frac{y_D}{\sum_{k \in M} y_k} : D \text{ 하위지역의 가중치}$$

y_D : D 하위지역의 전체 연면적 총합

4-1) 통합상가 임대가격지수

- 개념 : 기존 유형별 임대가격지수(중대형, 소규모, 집합)에 유형별 모집단의 연면적 가중치를 적용하여 산정

$$I_{Dt, \text{통합}} = \sum_{\text{유형} = \text{중대형, 소규모, 집합}} w_{D, \text{유형}} I_{Dt, \text{유형}}, \quad w_{D, \text{유형}} = \frac{y_{D, \text{유형}}}{\sum_{\text{유형} = \text{중대형, 소규모, 집합}} y_{D, \text{유형}}}$$

여기서, $I_{Dt, \text{통합}}$: D 하위지역 t 시점의 통합지수

$w_{d, \text{유형}}$: D 하위지역의 상가유형별 가중치

$I_{Dt, \text{유형}}$: D 하위지역 t 시점의 상가유형별 지수

$y_{D, \text{유형}}$: D 하위지역의 상가유형별 모집단 연면적 총합

5) 순영업소득

- 개념

- 대상부동산에서 발생하는 유효조소득(임대수입, 기타수입)에서 제반 경비를 공제한 순소득

- 산출방법

- 순영업소득 = 유효조소득 - 운영경비 = (임대수입 + 기타수입 - 대손충당금) - 운영경비

- 임대수입 = 총 월세수입 + 총 보증금 운영수입* + 총 실비* + 총 관리비

* 보증금 운용이율은 통상 CD 금리(91일물)를 적용함

- * 임차인이 임대인에게 납부하지 않고 직접 처리하는 실비는 포함하지 않음
- 기타수입 : 주차수입, 회의실 임대수입, 자판기 관련수입, 광고판 및 송신탑 임대수입, 창고임대수입, 기타 등으로 구성됨
- 대손충당금 = (임대수입 + 기타수입) × 1%
- 운영경비 : 청소비용, 시설유지비용, 수도광열비용, 주차관리비용, 제세공과금, 보안경비, 조경관리비용, 임대관련비용, 일반관리비용 등으로 구성됨

산정 방식	유효조소득		운영경비(25원)	순영업소득	
	임대수입(90원)	기타수입(10원)		비율	금액
	90%	10%	25%	75%	75원

6) 층별 임대료 및 층별 효용비율

- 층별 임대료 = 층별 임대료 합 / 층별 임차인별 면적 합
- 층별 효용비율 = 해당 층 임대료 / 1층 임대료
 - * 해당지역(상권) 내 표본건물의 각 층별 임대료(층별 임대료 합/층별 임차인별면적 합)를 산정하여 해당지역 1층 임대료로 나눈 값을 층별 효용비율로 함
- 건물 유형 구분 및 층 그룹화
 - 건물 유형
 - ① 오피스(전체 / 10층 이하 / 11층 이상) ② 상가건물(중대형, 소규모, 집합)
 - 층 그룹화
 - ① 오피스(전체 / 10층 이하 / 11층 이상) : 지하1층 이하, 1층, 2층, 3층, 4층, 5층, 6~10층, 11층 이상
 - ③ 상가건물(중대형, 소규모, 집합) : 지하1층 이하, 1층, 2층, 3층, 4층, 5층, 6층 이상

7. 자료제공

- 1) 공표방법 : 보도자료 배포, 인터넷 게재, 통계간행물(결과보고서)
- 2) 공표범위 : 전국 / 투자수익률, 공실률, 임대료, 임대가격지수 등
- 3) 공표주기 : 분기
- 4) 간행물명 : 상업용부동산 임대동향조사

8. 온라인 공표

- 한국부동산원, 부동산통계정보시스템 (<http://www.reb.or.kr/r-one>)
- 국토교통부, 국토교통통계누리 (<http://stat.molit.go.kr>)
- 통계청, 국가통계포털 (<http://kosis.kr>)

9. 문의

- 정책문의 : 국토교통부 부동산평가과 (☎ 044-201-3424)
- 조사·통계문의 : 한국부동산원 부동산통계처 상업자산통계부 (☎ 053-663-8536)