



2013년 1분기

상업용부동산 임대사례조사



국토교통부
Ministry of Land, Infrastructure and Transport



한국감정원
KOREA APPRAISAL BOARD

| CONTENTS |



I. 개황

II. 오피스빌딩 임대시장

III. 매장용빌딩 임대시장

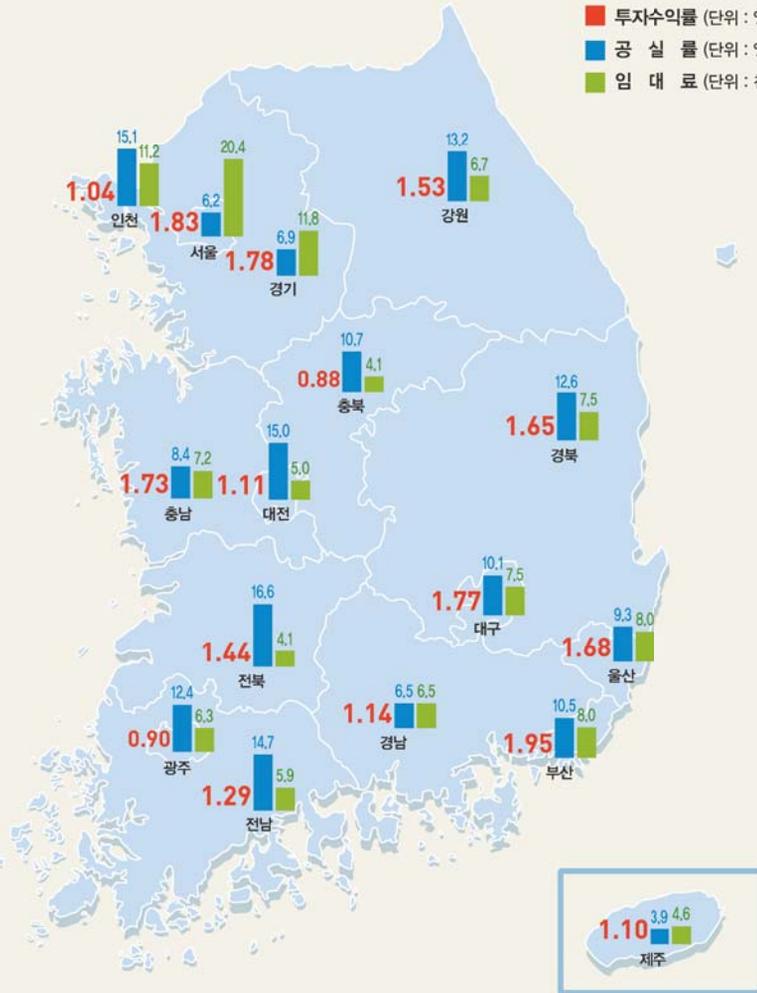
IV. 부 록

1. 도시별 임대시장	8	1. 도시별 임대시장	24	▶ 요약	
2. 서울 오피스 임대시장	10	2. 서울 오피스 임대시장	26	1. 오피스빌딩 임대정보	42
1) 서울 도심	11	1) 서울 도심	27	2. 오피스빌딩 수익률 정보	44
2) 서울 강남	12	2) 서울 강남	28	3. 매장용빌딩 임대정보	47
3) 서울 여의도마포	13	3) 서울 신촌마포	29	4. 매장용빌딩 수익률 정보	49
4) 서울 기타	14	4) 서울 기타	30	▶ 오피스빌딩	
3. 수도권 및 광역시 오피스 임대시장	15	3. 수도권 및 광역시 매장용 임대시장	31	1. 오피스빌딩 기본정보	52
1) 경기	16	1) 경기	32	2. 오피스빌딩 임대 정보	53
2) 부산	17	2) 부산	33	4. 오피스빌딩 수익률 정보	66
3) 대구	18	3) 대구	34	▶ 매장용 빌딩	
4) 인천	19	4) 인천	35	1. 매장용빌딩 기본정보	69
5) 광주	20	5) 광주	36	3. 매장용빌딩 임대정보	71
6) 대전	21	6) 대전	37	4. 매장용빌딩 수익률 정보	84
7) 울산	22	7) 울산	38	임대사례조사 개요	90
4. 지방도 오피스 임대시장	23	4. 지방도 매장용 임대시장	39		

2013년 1분기 전국 상업용부동산 임대사례조사

오피스빌딩

- 투자수익률 (단위 : %)
- 공 실 률 (단위 : %)
- 임 대 료 (단위 : 천원/㎡)



투자수익률(전국)



공실률(전국)



임대료(전국)



서울지역 투자수익률 (단위 : %)



매장용빌딩

■ 투자수익률 (단위: %)
■ 공 실 률 (단위: %)
■ 임 대 료 (단위: 천원/㎡)



투자수익률(전국)



공실률(전국)



임대료(전국)



서울지역 투자수익률 (단위: %)



I 개황

- '13년 1분기 투자수익률은 오피스빌딩 1.67%, 매장용빌딩 1.61%로 1%대 중반 수준 유지
- '13년 1분기(3.31일 기준) 공실률은 오피스빌딩 8.5%, 매장용빌딩 8.9%임
- '13년 1분기(3.31일 기준) 임대료(월세기준)는 오피스빌딩 14.9천원/m², 매장용빌딩 31.1천원/m²임

투자수익률

오피스 1.67%, 매장용 1.61%

미국, 중국 등 세계 경제의 완만한 회복세와 신정부의 경기부양 정책으로 인한 투자심리 회복을 기대해 볼 수 있으나, 여전히 국내 경제는 물가안정세인 반면 가계부채 비중 증가, 주택시장 침체 등 실물지표 부진 및 위축된 소비심리 영향으로 1분기 투자수익률은 1%대 중반 수준을 유지함

(단위: %)

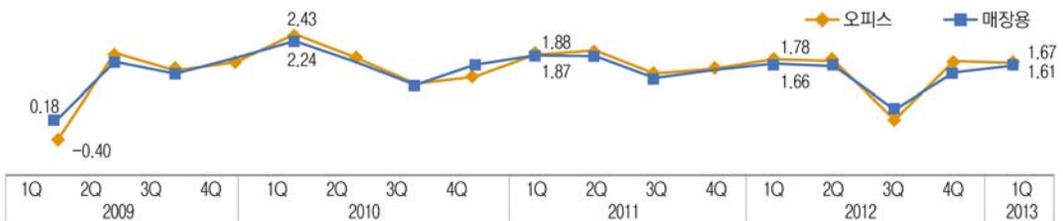
구 분		2009	2010	2011				2012				2013
		4Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
오피스	소득수익률	1.28	1.33	1.38	1.41	1.14	1.37	1.40	1.40	1.12	1.31	1.33
	자본수익률	0.41	-0.02	0.50	0.59	0.25	0.16	0.38	0.33	-0.91	0.42	0.34
	투자수익률	1.69	1.31	1.88	2.00	1.39	1.53	1.78	1.73	0.21	1.73	1.67
매장용	소득수익률	1.22	1.26	1.29	1.32	0.99	1.31	1.30	1.30	0.95	1.23	1.32
	자본수익률	0.59	0.36	0.58	0.53	0.29	0.19	0.36	0.29	-0.48	0.20	0.28
	투자수익률	1.81	1.62	1.87	1.85	1.28	1.50	1.66	1.59	0.47	1.43	1.61

※ 분기별 수익률 : 해당분기(3개월) 동안의 보유기간 수익률(%)임

※ '12년도까지는 8개 시도(경기일부) 주요상권 기준이며, '13년도부터는 전국기준으로 전기대비 단순 비교시 유의

투자수익률 추세

(단위: %)



공실률

오피스 8.5%, 매장용 8.9%

오피스빌딩은 신규 대형오피스 공실해소 실적 저조 등 영향으로 서울이 6%를 보이고 지방은 10%대 이상의 공실률 수준을 보였으며, 매장용빌딩은 지하철 개통 및 외국인 관광객 밀집 지역을 중심으로 낮은 공실률을 보이며 서울은 5%대를 보이고, 대부분의 지방은 10%대 이상의 공실률 수준을 보임

(단위: %, %p)

구 분		2009	2010	2011				2012				2013
		4Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
오피스		9.4	8.6	8.1	8.0	7.8	7.6	7.8	8.4	8.6	8.9	8.5
매장용		10.5	9.6	9.0	8.4	8.0	7.8	9.2	9.3	9.2	9.2	8.9

※ 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임

※ '12년도까지는 8개 시도(경기일부) 주요상권 기준이며, '13년도부터는 전국기준으로 전기대비 단순 비교시 유의

임대료

오피스 14.9천원/m², 매장용 31.1천원/m²

이번 1분기 조사는 전국으로 확대되어 대도시 지역은 임대료가 높고 중소도시는 임대료가 낮아 임대료는 전분기 대비 낮아졌으며, 오피스빌딩은 14.9천원/m²이고 매장용은 31.1천원/m²으로 나타남

(단위: 천원/m²)

구분	2009	2010	2011				2012				2013
	4Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
오피스	15.2	15.0	15.0	15.1	15.1	15.2	15.4	15.4	15.5	15.5	14.9
매장용	40.9	42.0	42.2	42.6	42.9	43.2	44.6	45.1	45.5	45.7	31.1

- ※ 임대료는 오피스빌딩 3층이상, 매장용빌딩은 1층 기준이며, 매분기 마지막 월/일 기준임
- ※ '12년도까지는 8개 시도(경기일부) 주요상권 기준이며, '13년도부터는 전국기준으로 전기대비 단순 비교시 유의
- ※ 임대료는 임차인이 지불하는 임대료를 월세형태로 전환하여 산정한 월세환산 임대료임
- ※ 대도시 지역은 임대료가 높고 중소도시는 임대료가 낮아 '13년 1분기 확대조사시 임대료는 전분기 대비 낮아졌음

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하 오피스빌딩의 층별 효용비율은 2층(12.1천원/m²)이 1층(22.7천원/m²)에 비해 0.53배의 임대료 수준을 보였고, 11층이상 오피스빌딩의 층별 효용비율은 2층(20.1천원/m²)이 1층(34.1천원/m²)에 비해 0.59배이며, 매장용빌딩은 6~10층(17.0천원/m²)이 1층에 비해 0.55배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
오피스	10층 이하								
	임대료	8.2	22.7	12.1	10.4	10.0	10.1	9.8	-
	효용비율	0.36	1.00	0.53	0.46	0.44	0.44	0.43	-
	11층 이상								
임대료	11.6	34.1	20.1	16.9	16.7	16.4	16.4	18.7	
효용비율	0.34	1.00	0.59	0.50	0.49	0.48	0.48	0.55	
매장용	임대료	11.0	31.1	13.4	10.8	11.0	11.5	17.0	-
	효용비율	0.35	1.00	0.43	0.35	0.35	0.37	0.55	-

※ 층별 효용비율은 1층 임대료를 기준으로 한 각 층의 임대료 수준 비율임

층별 임대료 및 효용비율 (오피스 10층 이하)



층별 임대료 및 효용비율 (매장용 빌딩)



II

오피스빌딩 임대시장

1. 도시별 임대시장

도시별 투자수익률

부산(1.95%), 서울(1.83%)순으로 대부분의 지역이 1% 이상을 보인 반면, 충북(0.88%), 광주(0.90%, 구도심인 금남로/충장로 상권 쇠퇴 영향)가 상대적으로 낮은 투자수익률을 보임

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
소득수익률	1.45	1.37	0.95	1.39	0.90	0.82	1.49	1.65
자본수익률	0.37	0.58	0.81	-0.35	0.01	0.30	0.19	0.13
투자수익률	1.83	1.95	1.77	1.04	0.90	1.11	1.68	1.78
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소득수익률	1.33	0.79	1.04	1.03	1.18	1.40	0.96	0.92
자본수익률	0.20	0.09	0.69	0.42	0.10	0.25	0.18	0.19
투자수익률	1.53	0.88	1.73	1.44	1.29	1.65	1.14	1.10

* 투자수익률은 3개월 동안의 보유기간('13.1.1~'13.3.31) 수익률임

오피스빌딩 지역별 투자수익률 비교

(단위: %)



도시별 공실률

서울의 경우 신규 대형오피스 공실해소 실적 저조 및 수도권 외곽으로의 임대수요 이동영향으로 6%대의 공실률을 보였고, 지방은 10%대 이상의 공실률 수준을 보임

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
공실률	6.2	10.5	10.1	15.1	12.4	15.0	9.3	6.9
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
공실률	13.2	10.7	8.4	16.6	14.7	12.6	6.5	3.9

* 공실률은 '13.3.31자 기준임

도시별 임대료

서울이 20.5천원/m²로 가장 높았으나 공급적체 영향에 따른 공실증가로 인해 임대료는 약보합세를 보였으며, 충북과 전북이 4.1천원/m²로 가장 낮음

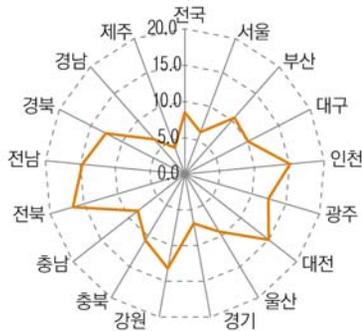
(단위: 천원/m²)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
임대료	20.4	8.0	7.5	11.2	6.3	5.0	8.0	11.8
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
임대료	6.7	4.1	7.2	4.1	5.9	7.5	6.5	4.6

※ 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상, 2013.3.31.자 기준임

오피스빌딩 지역별 공실률

(단위: %)



오피스빌딩 지역별 임대료

(단위: 천원/m²)



도시별 층별효용비율

도시별 10층이하 층별 효용비율은 충북이 가장 크게 나타났으며, 제주가 상대적으로 층별 효용비율 격차가 작게 나타남 한편, 11층이상 층별 효용비율은 전북이 가장 크게 나타났으며, 경기도 상대적으로 층별 효용비율 격차가 작게 나타남

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
10층 이하	지하층	0.31	0.38	0.25	0.22	0.22	0.32	0.16	0.28	0.22	0.14	0.21	0.19	0.19	0.25	0.24	0.51
	1층	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	2층	0.55	0.63	0.49	0.54	0.50	0.51	0.57	0.51	0.45	0.64	0.61	0.47	0.43	0.50	0.60	0.67
	3층	0.47	0.47	0.39	0.46	0.39	0.45	0.47	0.45	0.41	0.51	0.48	0.42	0.40	0.45	0.61	0.55
	4층	0.46	0.40	0.37	0.45	0.46	0.39	0.44	0.47	0.39	0.44	0.46	0.38	0.37	0.44	0.52	0.55
	5층	0.47	0.43	0.35	0.43	0.45	0.36	0.44	0.44	0.39	0.44	0.47	0.35	0.34	0.45	0.54	0.54
11층 이상	6-10층	0.45	0.38	0.33	0.43	0.49	0.39	0.43	0.47	0.38	0.44	0.53	0.31	0.30	0.44	0.53	0.49
	지하층	0.34	0.23	0.29	0.14	0.21	0.31	0.20	0.42	-	-	-	0.12	0.25	0.24	0.17	-
	1층	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
	2층	0.60	0.64	0.59	0.42	0.56	0.58	0.66	0.85	-	-	0.72	0.40	0.66	0.50	0.44	-
	3층	0.51	0.43	0.59	0.31	0.53	0.43	0.55	0.62	-	-	0.66	0.38	0.48	0.47	0.40	-
	4층	0.51	0.40	0.43	0.30	0.52	0.34	0.49	0.61	-	-	0.61	0.33	0.34	0.48	0.37	-
	5층	0.49	0.42	0.45	0.28	0.55	0.34	0.45	0.62	-	-	0.61	0.31	0.40	0.44	0.34	-
6-10층	0.49	0.41	0.43	0.28	0.48	0.39	0.48	0.70	-	-	0.61	0.31	0.47	0.45	0.33	-	
11층이상	0.53	0.40	0.45	0.73	0.53	0.41	0.54	0.66	-	-	0.61	0.36	0.34	0.48	0.36	-	

2. 서울 오피스 임대시장

- 투자수익률 : 1.83%
- 공 실 률 : 6.2%
- 임 대 료 : 20.4천원/m²



2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

구 분	투자수익률			공실률			임대료(월세환산)			전환률
	소득 수익률	자본 수익률	투자 수익률	규모1	규모2	전체	규모1	규모2	전체	
서울 전체	1.45	0.37	1.83	4.5	7.2	6.2	24.3	18.1	20.4	12.0
도심	1.72	0.36	2.07	5.0	7.4	6.2	29.0	19.3	24.4	11.6
강남	1.29	0.43	1.73	2.4	6.9	5.9	24.6	20.7	21.6	12.6
여의도마포	1.51	0.39	1.90	5.5	6.7	6.2	21.9	14.9	17.9	11.6
기타	1.23	0.31	1.53	3.9	7.7	6.6	15.7	15.4	15.5	12.1

※ 규모기준은 규모1인 연면적 33,058m²이상, 규모2는 33,058m²미만임

투자수익률	<ul style="list-style-type: none"> • 서울역 지역 등 높은 수익률 영향으로 도심(2.07%)이 가장 높은 투자수익률을 보였으며, 여의도-마포(1.90%), 강남(1.73%), 기타(1.53%)순으로 나타남
공실률	<ul style="list-style-type: none"> • 대형 신규공급 오피스에 대한 공실해소 실적 저조 영향으로 서울 전체 공실률 6.2%로 나타남 • 강남(5.9%)은 대형오피스 신규공급 영향이 있는 도심(6.2%)과 여의도-마포(6.2%)에 비해 상대적으로 공실률이 낮은 수준을 보임
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 전반적으로 약보합세를 보인 가운데 도심(24.4천원/m²)이 가장 높고 강남(21.6천원/m²), 여의도-마포(17.9천원/m²)순으로 임대료 수준을 보임



1) 서울 도심

- 2013년 1/4분기 도심 조사결과 : 투자수익률(2.07%), 공실률(6.2%), 임대료(24.4천원/m²)

투자수익률

서울 4개 권역 중 가장 높은 임대료 수준을 보이며 소득수익률이 1.72%로 가장 높게 나타났는데, 특히 서울역 지역이 가장 낮은 공실률과 높은 소득수익률을 보이며 투자수익률이 높았음

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.72	0.36	2.07
순영업소득		
66		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
82.0	0.9	17.2



임대현황

- 공실률은 총무로, 종로가 10%이상으로 높은 반면 서울역이 1.4%로 낮아 평균 6.2%로 나타났고, 임대료는 종로가 33.3천원/m²으로 가장 높게 나타나며 평균 24.4천원/m²을 보임

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률			임대료			전환율
	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	
도심	6.2	5.0	7.4	24.4	29.0	19.3	11.6

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.66배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.51배의 임대료 수준을 보임
11층이상은 2층이 1층에 비해 0.60배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.60배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	11.5	34.8	22.9	19.2	18.0	17.4	17.6	-
	층별 효용비율	0.33	1.00	0.66	0.55	0.52	0.50	0.51	-
11층이상	임대료	16.3	45.2	26.9	24.7	24.9	24.5	23.7	26.9
	층별 효용비율	0.36	1.00	0.60	0.55	0.55	0.54	0.52	0.60

2) 서울 강남

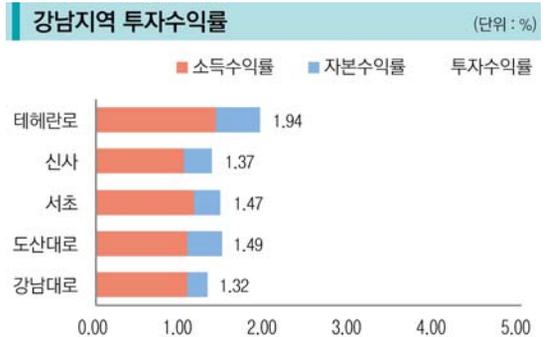
- 2013년 1/4분기 강남 조사결과 : 투자수익률(1.73%), 공실률(5.9%), 임대료(21.6천원/m²)

투자수익률

서울 4개 권역 중 공실률이 가장 낮고 임대료도 도심 다음으로 높은 것으로 조사되며, 소득수익률은 1.29%, 자본수익률은 0.43%로 투자수익률은 1.73%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.29	0.43	1.73
순영업소득		
59		
유효조소소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
81.1	0.7	18.2



임대현황

공실률은 대형오피스 신규공급 영향이 있는 도심과 여의도·마포에 비해 낮은 수준으로 평균 5.9%이고, 임대료는 강남대로와 테헤란로가 상대적으로 높은 것으로 조사되며 평균 21.6천원/m²를 보임

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률			임대료			전환율
	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	
강남	5.9	2.4	6.9	21.6	24.6	20.7	12.6

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.52배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.47배의 임대료 수준을 보임
11층이상은 2층이 1층에 비해 0.54배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.44배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	12.6	41.2	21.4	18.8	18.6	18.6	19.2	-
	층별 효용비율	0.31	1.00	0.52	0.46	0.45	0.45	0.47	-
11층이상	임대료	14.3	52.2	28.1	22.6	21.6	21.7	21.6	22.9
	층별 효용비율	0.27	1.00	0.54	0.43	0.41	0.42	0.41	0.44

3) 서울 여의도마포

- 2013년 1/4분기 여의도마포 조사결과 : 투자수익률(1.90%), 공실률(6.2%), 임대료(17.9천원/m²)

투자수익률

여의도를 중심으로 대형 오피스 공급영향이 지속되는 가운데 소득수익률은 1.51%, 자본수익률은 0.39%로 투자수익률은 1.90%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.51	0.39	1.90
순영업소득		
49		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
77.5	1.0	21.5



임대현황

공실률은 여의도와 연계된 오피스 수요가 증가한 공덕역 공실률이 낮았으나 대형오피스(IFC 등) 공급영향 지속으로 평균 6.2%를 보였고, 임대료는 평균 17.9천원/m²으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률			임대료			전환율
	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	
여의도마포	6.2	5.5	6.7	17.9	21.9	14.9	11.6

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.53배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.38배의 임대료 수준을 보임
11층이상은 2층이 1층에 비해 0.69배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.66배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	10.9	35.5	18.7	15.6	14.1	14.0	13.4	-
	층별 효용비율	0.31	1.00	0.53	0.44	0.40	0.39	0.38	-
11층이상	임대료	13.5	29.3	20.1	17.1	17.8	17.4	17.8	19.4
	층별 효용비율	0.46	1.00	0.69	0.58	0.61	0.59	0.61	0.66

4) 서울 기타

- 2013년 1/4분기 기타지역 조사결과 : 투자수익률(1.53%), 공실률(6.6%), 임대료(15.5천원/m²)

투자수익률

- 더블역세권으로 오피스 수요가 꾸준한 사당이 높은 수익률을 보인 가운데 기타지역 평균 소득수익률은 1.23%, 자본수익률은 0.31%로 투자수익률은 1.53%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.23	0.31	1.53
순영업소득		
40		
유효조소소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
78.7	0.8	20.5



임대현황

공실률은 사당, 잠실 등이 낮은 공실률을 보이며 평균 6.6%를 보였고, 임대료는 사당이 가장 높은 것으로 조사되며 평균 15.5천원/m²으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률			임대료			전환율
	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	전체	33,058m ² 이상	33,058m ² 미만	
기타지역	6.6	3.9	7.7	15.5	15.7	15.4	12.1

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 10층이하는 2층이 1층에 비해 0.52배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.42배의 임대료 수준을 보임
- 11층이상은 2층이 1층에 비해 0.72배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.45배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	10.3	33.4	17.5	15.1	15.0	16.3	14.0
	층별 효용비율	0.31	1.00	0.52	0.45	0.45	0.49	0.42
11층이상	임대료	12.3	34.1	24.6	18.2	18.2	15.6	15.4
	층별 효용비율	0.36	1.00	0.72	0.53	0.53	0.46	0.45

3. 수도권 및 광역시 오피스 임대시장

- 투자수익률 : (최고) 부산 1.95%, (최저) 광주 0.90%
- 공 실 률 : (최고) 인천 15.1%, (최저) 경기 6.9%
- 임 대 료 : (최고) 경기 11.8천원/m², (최저) 대전 5.0천원/m²



2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

구 분	투자수익률			공실률	임대료 (월세환산)	전환률
	소득수익률	자본수익률	투자수익률			
경기	1.65	0.13	1.78	6.9	11.8	12.0
부산	1.37	0.58	1.95	10.5	8.0	11.9
대구	0.95	0.81	1.77	10.1	7.5	12.0
인천	1.39	-0.35	1.04	15.1	11.2	12.0
광주	0.90	0.01	0.90	12.4	6.3	12.0
대전	0.82	0.30	1.11	15.0	5.0	11.9
울산	1.49	0.19	1.68	9.3	8.0	11.5

투자수익률	<ul style="list-style-type: none"> • 소득수익률과 자본수익률이 모두 상대적으로 높게 나타난 부산이 1.95%로 투자수익률이 가장 높았으며 구도심 금남로/충장로 상권쇠퇴 지속 영향이 있는 광주가 0.90%로 가장 낮게 나타남
공실률	<ul style="list-style-type: none"> • 경기와 울산만이 각각 6.9%, 9.3%로 10%이내의 공실률을 보인 반면 그 외 지역은 10%이상의 공실률을 보였으며 인천이 15.1%로 가장 높게 나타남
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 경기와 인천만이 각각 11.8천원/m², 11.2천원/m²으로 상대적으로 높게 나타난 반면, 대전이 5.0천원/m²으로 가장 낮은 것으로 조사됨

오피스빌딩 수도권 및 광역시 투자수익률 비교 (단위: %)



오피스빌딩 수도권 및 광역시 공실률/임대료 비교 (단위: %, 천원/m²)



1) 경기

- 2013년 1/4분기 경기 조사결과 : 투자수익률(1.78%), 공실률(6.9%), 임대료(11.8천원/m²)

투자수익률

성남 분당과 수원 인계동이 높은 수익률을 보이며 경기 평균 소득수익률은 1.65%, 자본수익률은 0.13%로 투자수익률은 1.78%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.65	0.13	1.78
순영업소득		
33		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
78.7	0.5	20.8



임대현황

공실률은 안양 평촌범계는 역세권을 낀 우수한 입지조건 영향으로 공실률이 가장 낮은 가운데 평균 6.9%로 나타났으며, 임대료는 평균 11.8천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
경기	6.9	11.8	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.51배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.47배의 임대료 수준을 보임
11층이상은 2층이 1층에 비해 0.85배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.66배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지해층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	6.1	21.5	11.0	9.6	10.2	9.4	10.0
	층별 효용비율	0.28	1.00	0.51	0.45	0.47	0.44	0.47
11층이상	임대료	8.9	21.3	18.0	13.3	13.0	14.9	14.0
	층별 효용비율	0.42	1.00	0.85	0.62	0.61	0.62	0.66

2) 부산

- 2013년 1/4분기 부산 조사결과 : 투자수익률(1.95%), 공실률(10.5%), 임대료(8.0천원/m²)

투자수익률

연산로터리가 가장 높은 수익률을 보인 반면 서면이 낮은 수익률을 보이며 부산 평균 소득수익률은 1.37%, 자본수익률은 0.58%로 투자수익률은 1.95%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.37	0.58	1.95
순영업소득		
22		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
75.9	1.9	22.1

부산지역 투자수익률

(단위: %)



임대현황

공실률은 부산역과 현대백화점주변이 상대적으로 높은 공실률을 보인 가운데 평균 10.5%로 나타났으며, 임대료는 평균 8.0천원/m²을 보임

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
부산	10.5	8.0	11.9

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 10층이하는 2층이 1층에 비해 0.63배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.38배의 임대료 수준을 보임
- 11층이상은 2층이 1층에 비해 0.64배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.40배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	7.3	19.0	11.9	9.0	7.6	8.2	7.3	-
	층별 효용비율	0.38	1.00	0.63	0.47	0.40	0.43	0.38	-
11층이상	임대료	4.6	19.8	12.7	8.6	7.9	8.4	8.1	7.9
	층별 효용비율	0.23	1.00	0.64	0.43	0.40	0.42	0.41	0.40

3) 대구

- 2013년 1/4분기 대구 조사결과 : 투자수익률(1.77%), 공실률(10.1%), 임대료(7.5천원/m²)

투자수익률

- 수성지역이 상대적으로 높은 수익률을 보인 가운데 대구 평균 소득수익률은 0.95%, 자본수익률은 0.81%로 투자수익률은 1.77%로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
0.95	0.81	1.77
순영업소득		
15		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
63.9	1.7	34.5



임대현황

공실률은 신규오피스 공급에 따른 노후빌딩 공실증가 영향으로 범어지역이 높은 공실률을 보인 가운데 평균 10.1%로 나타났으며, 임대료는 평균 7.5천원/m²인 것으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
대구	10.1	7.5	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.49배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.33배의 임대료 수준을 보임
11층이상 2층이 1층에 비해 0.59배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.45배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6~10층	11층이상
10층이하	임대료	4.3	17.5	8.5	6.8	6.4	6.1	5.8	-
	층별 효용비율	0.25	1.00	0.49	0.39	0.37	0.35	0.33	-
11층이상	임대료	5.3	18.2	10.7	10.7	7.9	8.1	7.9	8.1
	층별 효용비율	0.29	1.00	0.59	0.59	0.43	0.45	0.43	0.45

4) 인천

- 2013년 1/4분기 인천 조사결과 : 투자수익률(1.04%), 공실률(15.1%), 임대료(11.2천원/m²)

투자수익률

- 전 지역이 자산가치 하락에 따라 자본수익률이 마이너스인 가운데 특히, 주안지역이 가장 낮은 수익률을 보인 것으로 나타나며 인천 평균 소득수익률은 1.39%, 자본수익률은 -0.35%로 투자수익률은 1.04로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.39	-0.35	1.04
순영업소득		
25		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
77.5	0.9	21.7



임대현황

- 인천은 송도신도시 등 신흥상권으로의 유동인구 이탈 영향이 있는 주안이 높은 공실률을 보인 가운데 평균 15.1%를 보였으며, 임대료는 평균 11.2천원/m²으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
인천	15.1	11.2	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 10층이하는 2층이 1층에 비해 0.54배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.43배의 임대료 수준을 보임
- 11층이상 2층이 1층에 비해 0.42배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.73배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	4.3	19.9	10.7	9.2	8.9	8.6	8.6	-
	층별 효용비율	0.22	1.00	0.54	0.46	0.45	0.43	0.43	-
11층이상	임대료	4.9	36.0	15.1	11.1	10.9	10.2	10.2	26.1
	층별 효용비율	0.14	1.00	0.42	0.31	0.30	0.28	0.28	0.73

5) 광주

- 2013년 1/4분기 광주 조사결과 : 투자수익률(0.90%), 공실률(12.4%), 임대료(6.3천원/m²)

투자수익률

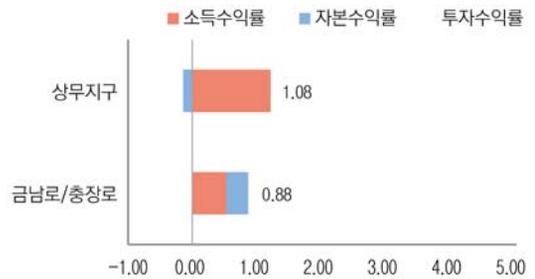
금남로/충장로가 낮은 수익률을 보이며 광주 평균 소득수익률은 0.90%, 자본수익률은 0.01%로 투자수익률은 0.90%인 것으로 나타났으며 시도 중 가장 낮은 투자수익률을 보임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
0.90	0.01	0.90
순영업소득		
12		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
69.0	0.6	30.4

광주지역 투자수익률

(단위: %)



임대현황

공실률은 구도심 상권 쇠퇴 영향 지역인 금남로/충장로의 높은 공실률로 인해 평균 12.4%를 보였으며, 임대료는 평균 6.3천원/m²으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
광주	12.4	6.3	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 10층이하는 2층이 1층에 비해 0.50배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.49배의 임대료 수준을 보임
- 11층이상은 2층이 1층에 비해 0.56배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.53배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	2.3	10.3	5.2	4.0	4.7	4.6	5.0	-
	층별 효용비율	0.22	1.00	0.50	0.39	0.46	0.45	0.49	-
11층이상	임대료	3.0	14.6	8.2	7.8	7.6	8.0	7.0	7.7
	층별 효용비율	0.21	1.00	0.56	0.53	0.52	0.55	0.48	0.53

6) 대전

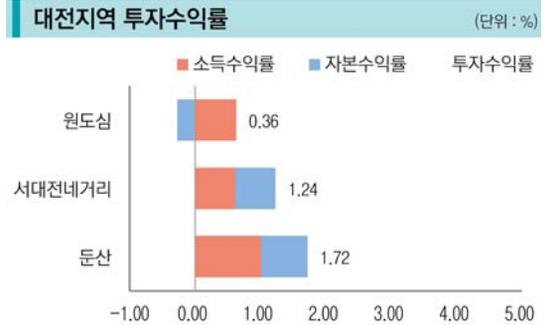
- 2013년 1/4분기 대전 조사결과 : 투자수익률(1.11%), 공실률(15.0%), 임대료(5.0천원/m²)

투자수익률

- 원도심지역의 자본수익률이 마이너스로 나타나며 가장 낮은 투자수익률을 보인 가운데 대전 평균 소득수익률은 0.82%, 자본수익률은 0.30%로 투자수익률은 1.11%를 보임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
0.82	0.30	1.11
순영업소득		
12		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
70.2	1.0	28.8



임대현황

공실률은 충남도청 이전에 따른 공실증가와 임대료 하락을 보인 원도심지역 영향으로 평균 15.0%를 나타냈으며, 임대료는 평균 5.0천원/m²으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
경기	15.0	5.0	11.9

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 10층이하는 2층이 1층에 비해 0.51배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.39배의 임대료 수준을 보임
- 11층이상 2층이 1층에 비해 0.58배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.41배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	3.9	12.1	6.2	5.4	4.7	4.3	4.7	-
	층별 효용비율	0.32	1.00	0.51	0.45	0.39	0.36	0.39	-
11층이상	임대료	4.0	13.1	7.6	5.6	4.5	4.5	5.1	5.4
	층별 효용비율	0.31	1.00	0.58	0.43	0.34	0.34	0.39	0.41

7) 울산

- 2013년 1/4분기 울산 조사결과 : 투자수익률(1.68%), 공실률(9.3%), 임대료(8.0천원/m²)

투자수익률

신정동 일부빌딩 일시적 공실증가 외에는 신정동과 삼산동 상권 모두 안정적인 임대수요를 보이며 울산 평균 소득수익률은 1.49%, 자본수익률은 0.19%로 투자수익률은 1.68%임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.49	0.19	1.68
순영업소득		
21		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
78.9	0.6	20.6



임대현황

공실률은 대형임차자 일시 퇴거로 인한 공실증가를 보인 신정동지역 영향으로 평균 9.3%로 나타났으며, 임대료는 평균 8.0천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
울산	9.3	8.0	11.5

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

10층이하는 2층이 1층에 비해 0.57배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.43배의 임대료 수준을 보임
11층이상은 2층이 1층에 비해 0.66배의 임대료 수준을 보였으며, 11층 이상은 1층에 비해 0.54배의 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
10층이하	임대료	2.8	17.6	10.1	8.2	7.8	7.7	7.5
	층별 효용비율	0.16	1.00	0.57	0.47	0.44	0.44	0.43
11층이상	임대료	3.4	16.6	11.0	9.1	8.1	7.4	8.0
	층별 효용비율	0.20	1.00	0.66	0.55	0.49	0.45	0.48

4. 지방도 오피스 임대시장

- 투자수익률 : (최고) 충남 1.73%, (최저) 충북 0.88%
- 공 실 률 : (최고) 전북 16.6%, (최저) 제주 3.9%
- 임 대 료 : (최고) 경북 7.5천원/m², (최저) 충북/전북 4.1천원/m²



2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

구 분	투자수익률			공실률	임대료 (월세환산)	전환률
	소득수익률	자본수익률	투자수익률			
강원	1.33	0.20	1.53	13.2	6.7	11.4
충북	0.79	0.09	0.88	10.7	4.1	12.1
충남	1.04	0.69	1.73	8.4	7.2	11.1
전북	1.03	0.42	1.44	16.6	4.1	12.0
전남	1.18	0.10	1.29	14.7	5.9	11.9
경북	1.40	0.25	1.65	12.6	7.5	11.2
경남	0.96	0.18	1.14	6.5	6.5	12.0
제주	0.92	0.19	1.10	3.9	4.6	10.0

투자수익률	<ul style="list-style-type: none"> • 충남이 소득수익률과 자본수익률이 각각 1.04%, 0.69%로 높게 나타나며 투자수익률이 가장 높았고 충북이 0.88%로 가장 낮은 것으로 조사됨 • 충북을 제외한 전 지역이 1%대 이상의 투자수익률을 보임
공실률	<ul style="list-style-type: none"> • 제주가 3.9%로 가장 낮은 공실률을 보인 반면, 충남과 경남을 제외한 그 외 지역은 10%대 이상의 공실률을 보였으며 전북이 16.6%로 가장 높은 공실률을 나타냄
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 경북(7.5천원/m²), 충남(7.2천원/m²) 순으로 임대료가 높았으며, 충북과 전북이 4.1천원/m²으로 가장 낮은 임대료 수준을 보임



III

매장용빌딩 임대시장

1. 도시별 임대시장

도시별 투자수익률

전 지역이 1%대 이상을 보인 가운데, 충남(2.10%)이 가장 높은 수익률을 보였고, 광주(1.12%)가 가장 낮은 것으로 나타남

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
소득수익률	1.28	1.43	1.38	1.45	1.46	1.14	1.33	1.39
자본수익률	0.27	0.51	0.57	-0.18	-0.34	0.15	0.49	0.37
투자수익률	1.55	1.95	1.95	1.27	1.12	1.29	1.82	1.76
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소득수익률	1.36	1.51	1.29	1.26	1.08	1.38	1.20	1.32
자본수익률	0.06	0.15	0.81	0.03	0.28	0.34	0.49	0.07
투자수익률	1.42	1.66	2.10	1.29	1.36	1.72	1.69	1.39

※ 투자수익률은 3개월 동안의 보유기간('13.1.1~'13.3.31)수익률임

매장용빌딩 지역별 투자수익률 비교

(단위: %)



도시별 공실률

서울의 경우 교통여건 개선 및 외국인 관광객 밀집 지역을 중심으로 공실률 수준이 낮아 5%대를 보였으며, 경남, 경기, 부산, 제주를 제외한 지방은 10%대 이상의 공실률 수준을 보임

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
공실률	5.3	8.4	11.2	12.0	10.9	11.0	12.3	7.3
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
공실률	12.1	17.0	11.5	17.6	11.5	10.6	6.6	9.2

※ 공실률은 '13.3.31자 기준임

도시별 임대료

상권 집중 및 활성화 지역인 서울(58.9천원/m²), 경기(32.4천원/m²)순으로 높게 나타났으며, 전남이 12.1천원/m²으로 가장 낮음

(단위: 천원/m²)

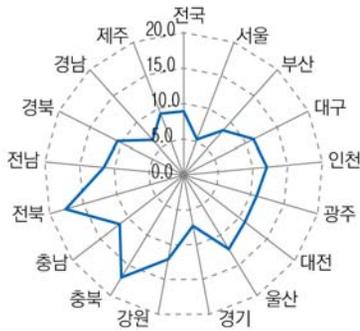
구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
임대료	58.9	27.6	23.4	31.7	21.9	18.6	17.0	32.4

구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
임대료	20.0	21.1	13.4	15.0	12.1	14.5	16.2	12.2

* 임대료는 3층이상, '13.3.31자 기준 월세환산 임대료임

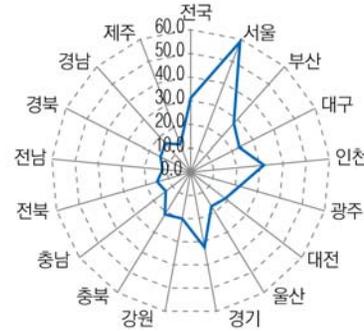
매장용빌딩 지역별 공실률

(단위: %)



매장용빌딩 지역별 임대료

(단위: 천원/m²)



도시별 층별효용비율

10층이하 층별 효용비율은 2층이 1층에 비해 0.43배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층이 1층에 비해 0.55배의 임대료 수준을 보임

- 도시별로는 대전, 울산, 전남의 층별 효용비율 격차가 가장 크게 나타났으며, 제주가 상대적으로 층별 효용비율 격차가 작게 나타남

(단위: %)

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
매장용	지하층	0.30	0.29	0.22	0.28	0.23	0.21	0.21	0.24	0.26	0.27	0.27	0.22	0.21	0.27	0.24	0.35
	1층	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	2층	0.43	0.45	0.38	0.48	0.41	0.37	0.56	0.44	0.35	0.39	0.51	0.41	0.46	0.42	0.46	0.50
	3층	0.34	0.34	0.32	0.33	0.31	0.30	0.48	0.34	0.28	0.29	0.44	0.31	0.39	0.34	0.33	0.47
	4층	0.32	0.32	0.27	0.36	0.25	0.29	0.47	0.31	0.29	0.30	0.40	0.33	0.38	0.37	0.31	0.66
	5층	0.32	0.33	0.29	0.38	0.25	0.32	0.55	0.30	0.27	0.38	0.44	0.35	0.46	0.47	0.38	0.52
	6층 이상	0.43	0.34	0.43	0.30	0.17	0.40	0.55	0.32	0.27	0.56	0.45	0.46	0.55	0.66	0.52	0.68

2. 서울 매장용 임대시장

- 투자수익률 : 1.55%
- 공 실 률 : 5.3%
- 임 대 료 : 58.9천원/m²



2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

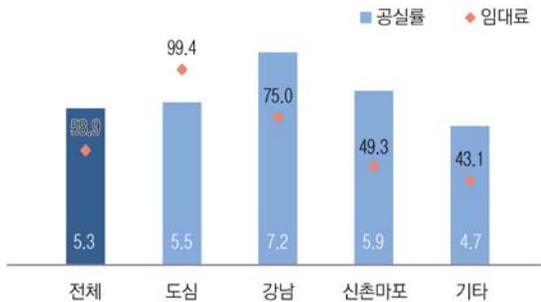
구 분	투자수익률			공실률	임대료 (월세환산)	전환률
	소득수익률	자본수익률	투자수익률			
서울 전체	1.28	0.27	1.55	5.3	58.9	11.4
도심	1.44	0.39	1.82	5.5	99.4	11.6
강남	1.02	0.54	1.56	7.2	75.0	11.6
신촌마포	1.30	0.18	1.48	5.9	49.3	10.9
기타	1.32	0.17	1.50	4.7	43.1	11.4

투자수익률	<ul style="list-style-type: none"> • 명동 등 활성화 상권 영향이 있는 도심(1.82%)이 가장 높은 투자수익률을 보인 가운데, 강남(1.56%), 기타(1.50%), 신촌마포(1.48%)순으로 나타남
공실률	<ul style="list-style-type: none"> • 서초와 테헤란로 상권 등 공실증가 영향으로 타 지역대비 공실률이 가장 높았고, 신촌마포(5.9%), 도심(5.5%), 기타(4.7%) 순으로 공실률 순으로 나타남
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 전반적으로 약보합세를 보인 가운데 도심(99.4천원/m²)이 가장 높고 강남(75.0천원/m²), 신촌마포(49.3천원/m²)순으로 임대료 수준을 보임

매장용빌딩 서울지역 수익률 비교 (단위: %)



매장용빌딩 서울지역 공실률/임대료 비교 (단위: %, 천원/m²)



1) 서울 도심

- 2013년 1/4분기 도심 조사결과 : 투자수익률(1.82%), 공실률(5.5%), 임대료(99.4천원/m²)

투자수익률

명동 등 활성화 상권 영향으로 서울 4개 광역상권 중 가장 높은 임대료 수준을 보이며 소득수익률이 1.44%로 가장 높게 나타나고 자본수익률이 0.39%로 투자수익률은 1.82%를 보임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.44	0.39	1.82
순영업소득		
109		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
95.3	0.3	4.5



임대현황

공실률은 광화문이 1.0%로 가장 낮은 공실률을 보이는 등 평균 5.5% 수준인 것으로 조사되었으며, 임대료는 명동상권이 249.9천원/m²으로 전국 상권 중 가장 높게 조사되며 평균 99.4천원/m²인 것으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
도심	5.5	99.4	11.6

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.21배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.21배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	20.8	99.4	35.2	27.0	22.9	19.1	20.6
층별 효용비율	0.21	1.00	0.35	0.27	0.23	0.19	0.21

2) 서울 강남

- 2013년 1/4분기 강남 조사결과 : 투자수익률(1.56%), 공실률(7.2%), 임대료(75.0천원/m²)

투자수익률

공실증가 영향에 따라 소득수익률이 1.02%로 서울 광역상권 중 가장 낮았으나, 자산가치 상승 영향으로 자본수익률이 0.54%로 나타나며 투자수익률은 1.56%를 보임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.02	0.54	1.56
순영업소득		
77		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
88.5	0.1	11.4



임대현황

공실률은 서초와 테헤란로 상권 등 공실증가 영향으로 타 지역대비 공실률이 가장 높았으나, 압구정로데오역 개통 호재로 청담(2.0%)은 공실률이 낮게 나타나며 평균 7.2%를 보였고, 임대료는 평균 75.0천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
강남	7.2	75.0	11.6

* 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

* 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.32배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.32배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	23.8	75.0	32.2	26.0	23.4	24.0	24.3
층별 효용비율	0.32	1.00	0.43	0.35	0.31	0.32	0.32

3) 서울 신촌마포

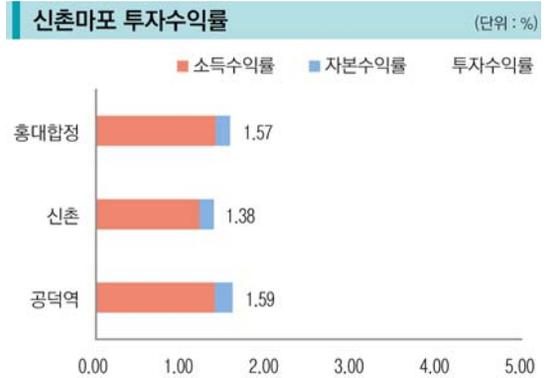
- 2013년 1/4분기 신촌마포 조사결과 : 투자수익률(1.48%), 공실률(5.9%), 임대료(49.3천원/m²)

투자수익률

전 상권이 1%대 중반을 보이며 소득수익률이 1.30%, 자본수익률이 0.18%로 투자수익률이 1.48%를 나타내며 서울 광역상권 중 가장 낮은 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.30	0.18	1.48
순영업소득		
62		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
90.4	0.8	8.9



임대현황

공실률은 평균 5.9%로 강남 광역상권에 이어 높게 나타났으며, 임대료는 도심, 강남 광역상권에 이어 평균 49.3천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
신촌마포	5.9	49.3	10.9

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.33배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.54배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	16.1	49.3	24.3	21.1	19.3	18.4	26.4
층별 효용비율	0.33	1.00	0.49	0.43	0.39	0.37	0.54

4) 서울 기타

- 2013년 1/4분기 기타 조사결과 : 투자수익률(1.50%), 공실률(4.7%), 임대료(43.1천원/m²)

투자수익률

소득수익률이 상대적으로 높은 사당이 2.13%로 기타상권 중 가장 투자수익률이 높은 가운데 기타상권은 소득수익률 1.32%, 자본수익률 0.17%로 투자수익률은 1.50%임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.32	0.17	1.50
순영업소득		
54		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
85.3	0.7	13.9



임대현황

공실률은 더블역세권(사당역, 이수역) 지역인 사당이 꾸준한 유동인구 증가 영향으로 공실률이 1.0%로 가장 낮은 가운데 평균 4.7%로 서울 광역상권 중 가장 낮게 나타났으며, 임대료는 평균 43.1천원/m²으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
기타	4.7	43.1	11.4

* 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

* 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.35배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.61배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	15.1	43.1	20.1	16.4	15.4	16.4	26.2
층별 효용비율	0.35	1.00	0.47	0.38	0.36	0.38	0.61

3. 수도권 및 광역시 매장용 임대시장

- 투자수익률 : (최고) 부산/대구 1.95%, (최저) 광주 1.12%
- 공 실 률 : (최고) 울산 12.3%, (최저) 경기 7.3%
- 임 대 료 : (최고) 경기 32.4천원/m², (최저) 울산 17.0천원/m²



2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

구 분	투자수익률			공실률	임대료 (월세환산)	전환률
	소득수익률	자본수익률	투자수익률			
경기	1.39	0.37	1.76	7.3	32.4	11.5
부산	1.43	0.51	1.95	8.4	27.6	12.0
대구	1.38	0.57	1.95	11.2	23.4	11.1
인천	1.45	-0.18	1.27	12.0	31.7	11.7
광주	1.46	-0.34	1.12	10.9	21.9	12.0
대전	1.14	0.15	1.29	11.0	18.6	11.9
울산	1.33	0.49	1.82	12.3	17.0	12.0

투자수익률	• 부산과 대구가 1.95%로 투자수익률이 가장 높게 나타났으나, 광주는 첨단지구 등 상권쇠퇴 영향에 따른 자산가치 하락으로 투자수익률이 가장 낮게 나타남
공실률	• 경기와 부산만이 각각 7.3%, 8.4%로 10%이내의 공실률을 보인 반면 그 외 지역은 10%이상의 공실률을 보였으며 울산이 12.3%로 가장 높게 나타남
임대료	• 경기와 인천이 각각 32.4천원/m ² , 31.7천원/m ² 으로 상대적으로 높게 나타난 반면, 울산은 17.0천원/m ² 으로 가장 낮은 것으로 조사됨

매장용빌딩 수도권 및 광역시 수익률 비교 (단위: %)



매장용빌딩 수도권 및 광역시 공실률/임대료 비교 (단위: %, 천원/m²)



1) 경기

- 2013년 1/4분기 경기 조사결과 : 투자수익률(1.76%), 공실률(7.3%), 임대료(32.4천원/m²)

투자수익률

부천 상중동과 용인 수지가 2%대 이상의 투자수익률을 보인 가운데 경기 평균 소득수익률은 1.39%, 자본수익률은 0.37%로 투자수익률은 1.76%를 보임

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.39	0.37	1.76
순영업소득		
34		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
91.4	0.1	8.5

경기지역 투자수익률

(단위: %)



임대현황

공실률은 안양1번지가 상권 활성화로 가장 낮은 공실률(0.3%)을 보인 가운데 평균 7.3%를 보였으며, 임대료는 서울 다음으로 높은 수준을 보이며 평균 32.4천원/m²을 보임

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
경기	7.3	32.4	11.5

* 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

* 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.44배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.32배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	7.9	32.4	14.3	11.0	9.9	9.7	10.4
층별 효용비율	0.24	1.00	0.44	0.34	0.31	0.30	0.32

2) 부산

- 2013년 1/4분기 부산 조사결과 : 투자수익률(1.95%), 공실률(8.4%), 임대료(27.6천원/㎡)

투자수익률

서면, 연산로터리, 해운대 상권이 2%대 이상의 투자수익률을 보이며 6대 광역시 중 가장 높은 투자수익률을 기록한 가운데 소득수익률은 1.43%, 자본수익률은 0.51%, 투자수익률은 1.95%로 조사됨

(단위: %, 천원/㎡, %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.43	0.51	1.95
순영업소득		
28		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
88.7	0.2	11.1



임대현황

공실률은 경성대/부경대가 대연혁신도시 입주예정에 따른 기대감으로 공실률이 4.5%로 가장 낮은 가운데 평균 8.4%로 나타났다, 임대료는 평균 27.6천원/㎡인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/㎡)

구 분	공실률	임대료	전환율
부산	8.4	27.6	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

- 2층이 1층에 비해 0.45배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.34배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/㎡, %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	8.0	27.6	12.4	9.5	8.9	9.0	9.5
층별 효용비율	0.29	1.00	0.45	0.34	0.32	0.33	0.34

3) 대구

- 2013년 1/4분기 대구 조사결과 : 투자수익률(1.95%), 공실률(11.2%), 임대료(23.4천원/m²)

투자수익률

상인월배, 수성, 시지지구가 2%대 이상의 공실률을 보인 가운데 대구 평균 소득수익률은 1.38%, 자본수익률은 0.57%, 투자수익률은 1.95%인 것으로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.38	0.57	1.95
순영업소득		
24		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
93.7	0.5	5.8



임대현황

공실률은 계명대가 28.9%로 높은 공실률을 보인 가운데 평균 11.2%를 보였으며, 임대료는 동성로가 31.3천원/m²으로 가장 높게 나타나며 평균 23.4천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
대구	11.2	23.4	11.1

* 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

* 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.38배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.43배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	5.1	23.4	8.8	7.4	6.3	6.8	10.1
층별 효용비율	0.22	1.00	0.38	0.32	0.27	0.29	0.43

4) 인천

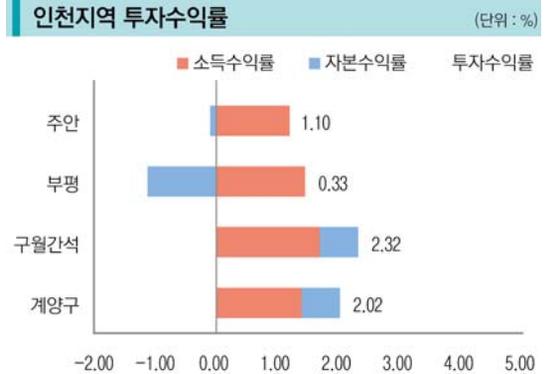
- 2013년 1/4분기 인천 조사결과 : 투자수익률(1.27%), 공실률(12.0%), 임대료(31.7천원/m²)

투자수익률

계양구와 구월간석이 2%대 이상의 투자수익률을 보인 반면 부평은 자산가치 하락 영향으로 가장 낮은 0.33%를 보인 가운데, 인천 평균 소득수익률은 1.45%, 자본수익률은 -0.18%로 투자수익률은 1.27%인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.45	-0.18	1.27
순영업소득		
33		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
88.2	0.3	11.5



임대현황

공실률은 구월간석만이 7.4%로 유일하게 10% 이하를 보인 반면 그 외 상권은 높은 공실률을 보이며 평균 12.0%로 나타났으며, 임대료는 평균 31.7천원/m²으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
인천	12.0	31.7	11.7

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.48배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.30배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	8.9	31.7	15.1	10.6	11.3	12.0	9.5
층별 효용비율	0.28	1.00	0.48	0.33	0.36	0.38	0.30

5) 광주

- 2013년 1/4분기 광주 조사결과 : 투자수익률(1.12%), 공실률(10.9%), 임대료(21.9천원/m²)

투자수익률

자산가치 하락 영향으로 금호지구, 봉선동, 첨단지구가 투자수익률이 1%대 이하인 가운데 광주 평균 소득수익률은 1.46%, 자본수익률은 -0.34%, 투자수익률은 1.12%인 것으로 나타남

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.46	-0.34	1.12
순영업소득		
21		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
87.9	0.4	11.7



임대현황

공실률은 금호지구가 공실률이 제로인 가운데 전남대가 19.3%로 높게 조사되며 평균 10.9%로 보였고, 임대료는 평균 21.9천원/m²인 것으로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
광주	10.9	21.9	12.0

* 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

* 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.41배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.17배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	5.0	21.9	8.9	6.7	5.5	5.4	3.7
층별 효용비율	0.23	1.00	0.41	0.31	0.25	0.25	0.17

6) 대전

- 2013년 1/4분기 대전 조사결과 : 투자수익률(1.29%), 공실률(11.0%), 임대료(18.6천원/m²)

투자수익률

원도심의 자산가치 하락 영향으로 자본수익률이 마이너스를 기록하며 0.39%로 투자수익률이 가장 낮은 가운데 대전 평균 소득수익률은 1.14%, 자본수익률은 0.15%, 투자수익률은 1.29%인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.14	0.15	1.29
순영업소득		
17		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
85.3	0.6	14.2

대전지역 투자수익률

(단위: %)



임대현황

공실률은 노은상권이 일시적 계약만료에 의한 공실증가 영향으로 23.7%로 가장 높은 가운데 평균 11.0%로 나타났으며, 임대료는 평균 18.6천원/m²인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
대전	11.0	18.6	11.9

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.37배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.40배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	3.9	18.6	6.8	5.6	5.4	5.9	7.5
층별 효용비율	0.21	1.00	0.37	0.30	0.29	0.32	0.40

7) 울산

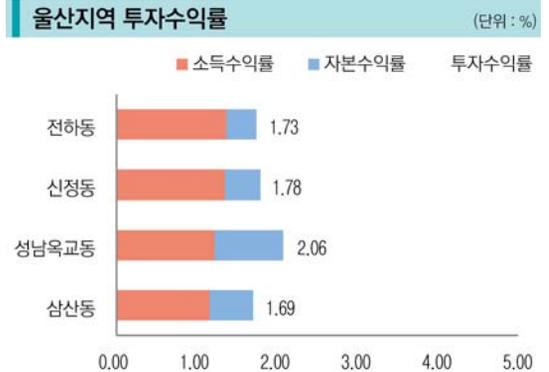
- 2013년 1/4분기 울산 조사결과 : 투자수익률(1.82%), 공실률(12.3%), 임대료(17.0천원/m²)

투자수익률

성남옥교동이 구도심 환경개선 및 우정혁신도시 개발 기대감으로 인해 2.06%로 가장 높은 투자수익률을 보인 가운데 울산 평균 소득수익률은 1.33%, 자본수익률은 0.49%, 투자수익률은 1.82%인 것으로 조사됨

(단위: %, 천원/m², %)

투자수익률		
소득수익률	자본수익률	투자수익률
1.33	0.49	1.82
순영업소득		
22		
유효조소득 구성비		
임대수입	기타수입	영업경비
86.4	0.2	13.4



임대현황

공실률은 전 상권이 10%대 이상을 보인 가운데 평균 12.3%로 나타났으며, 임대료는 전하동이 20.3천원/m²로 가장 높은 가운데 평균 17.0천원/m²로 나타남

(단위: %, 천원/m²)

구 분	공실률	임대료	전환율
울산	12.3	17.0	12.0

※ 조사기준일은 2013.3.31자이며, 임대료는 월세 환산임대료로 3층이상 기준임

※ 월세 전환율 : 임대인의 부동산투자 요구수익률로서 전세금을 보증금과 월세로 전환할 때 사용하는 비율

층별 임대료 및 층별 효용비율

2층이 1층에 비해 0.56배의 임대료 수준을 보였으며, 6~10층은 1층에 비해 0.55배 임대료 수준을 보임

(단위: 천원/m², %)

구 분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
임대료	3.6	17.0	9.6	8.2	8.0	9.3	9.3
층별 효용비율	0.21	1.00	0.56	0.48	0.47	0.55	0.55

4. 지방도 매장용 임대시장

- 투자수익률 : (최고) 충남 2.10%, (최저) 전북 1.29%
- 공 실 률 : (최고) 충북 17.0%, (최저) 경남 6.6%
- 임 대 료 : (최고) 충북 21.1천원/m², (최저) 전남 12.1천원/m²

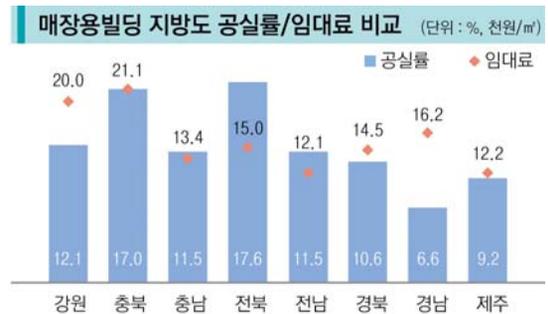
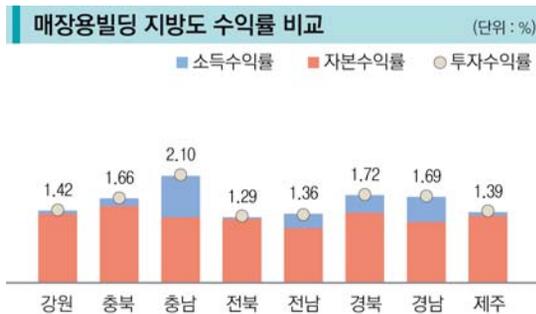


2013년 1분기 임대시장

(단위: %, 천원/m²)

구 분	투자수익률			공실률	임대료 (월세환산)	전환률
	소득수익률	자본수익률	투자수익률			
강원	1.36	0.06	1.42	12.1	20.0	11.2
충북	1.51	0.15	1.66	17.0	21.1	12.0
충남	1.29	0.81	2.10	11.5	13.4	11.9
전북	1.26	0.03	1.29	17.6	15.0	12.0
전남	1.08	0.28	1.36	11.5	12.1	11.6
경북	1.38	0.34	1.72	10.6	14.5	11.7
경남	1.20	0.49	1.69	6.6	16.2	12.0
제주	1.32	0.07	1.39	9.2	12.2	10.0

투자수익률	<ul style="list-style-type: none"> • 자본수익률이 0.81%로 자산가치 상승률이 높았던 충남이 2.10%로 투자수익률이 가장 높았으며, 전북이 1.29%로 가장 낮은 투자수익률을 보임 • 충남만이 2%대 이상의 수익률을 보인 가운데 그 외 지역은 1%대를 보임
공실률	<ul style="list-style-type: none"> • 경남과 제주를 제외한 전 지역이 10%대 이상의 공실률을 보인 가운데 전북이 17.6%로 가장 높은 공실률 수준을 보였으며 경남이 6.6%로 가장 낮은 공실률을 보임
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 충북(21.1천원/m²), 강원(20.0천원/m²) 순으로 임대료가 높았으며, 전남이 12.1천원/m²로 가장 낮은 임대료 수준을 보임



부 록



▶ 요약(시도기준)

1. 오피스빌딩 임대정보	42
1) 공실률 추세	42
2) 임대료 추세(3층이상)	43
2. 오피스빌딩 수익률 정보	44
1) 소득수익률 추세	44
2) 자본수익률 추세	45
3) 투자수익률 추세	46
3. 매장용빌딩 임대정보	47
1) 공실률 추세	47
2) 임대료 추세(1층)	48
4. 매장용빌딩 수익률 정보	49
1) 소득수익률 추세	49
2) 자본수익률 추세	50
3) 투자수익률 추세	51

▶ 오피스빌딩

1. 오피스빌딩 기본정보	52
1) 빌딩 기본정보	52
2. 오피스빌딩 임대정보	53
1) 전환율	53
2) 공실률	54
3) 임대료(3층이상)	56
4) 층별임대료 및 효용비율 I (오피스 빌딩 10층이하)	58
5) 층별임대료 및 효용비율 II (오피스 빌딩 11층이상)	62
3. 오피스빌딩 수익률 정보	66
1) 유효조소득 구성비	66
2) 순영업소득	67
3) 수익률 종합	68

▶ 매장용빌딩

1. 매장용빌딩 기본정보	69
1) 빌딩 기본정보	69
2. 매장용빌딩 임대정보	71
1) 전환율	71
2) 공실률	73
3) 임대료(1층)	75
4) 층별임대료 및 효용비율	77
3. 매장용빌딩 수익률 정보	84
1) 유효조소득 구성비	84
2) 순영업소득	86
3) 수익률 종합	88

▶ 임대사례조사 개요 / 90

I. 요약(시도기준)



1. 오피스빌딩 임대정보

1) 공실률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	6.6	8.0	9.0	9.4	9.4	9.4	9.5	8.6	8.1	8.0	7.8	7.6	7.8	8.4	8.6	8.9	8.5
서울	4.9	6.7	7.2	7.5	7.6	7.4	7.5	6.4	5.6	5.6	5.3	5.1	5.1	6.1	6.0	6.3	6.2
부산	9.9	10.8	11.2	12.2	11.1	9.7	10.1	9.8	9.9	9.3	9.5	9.2	10.3	10.4	10.8	11.4	10.5
대구	6.0	6.2	6.4	5.9	7.1	7.3	10.3	9.8	8.5	8.2	8.1	7.0	6.7	7.1	7.0	7.5	10.1
인천	12.1	14.0	13.5	14.9	12.4	14.2	12.8	13.0	13.3	14.3	15.4	15.5	13.1	13.6	15.0	17.7	15.1
광주	13.6	13.6	14.5	14.4	14.8	15.2	17.4	17.3	17.4	17.4	17.8	18.5	18.6	18.7	19.5	19.8	12.4
대전	12.5	13.2	24.0	26.8	24.9	26.6	19.5	15.8	16.1	16.0	15.5	15.5	16.4	16.7	17.5	17.6	15.0
울산	20.8	17.2	16.4	18.1	19.6	25.0	21.2	21.0	18.1	16.3	15.1	15.0	14.5	13.0	13.3	13.0	9.3
경기																	6.9
강원																	13.2
충북																	10.7
충남																	8.4
전북																	16.6
전남																	14.7
경북																	12.6
경남																	6.5
제주																	3.9

* 구분이 전체인 경우, 2012 4/4분기까지의 값은 7개 도시(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산)와 성남, 수원외의 주요상권 기준이며, 2013 1/4분기는 전국을 기초로 함.('오피스빌딩'은 이하 동일)



2) 임대료 추세(3층이상)

(단위: 천원/m²)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	15.1	15.2	15.2	15.2	15.4	15.4	14.8	15.0	15.0	15.1	15.1	15.2	15.4	15.4	15.5	15.5	14.9
서울	18.7	18.9	18.9	19.0	19.2	19.3	19.8	20.0	20.0	20.2	20.2	20.3	20.5	20.6	20.7	20.7	20.4
부산	7.0	7.0	7.1	6.9	6.9	7.0	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.5	7.6	7.6	7.6	8.0
대구	6.5	6.6	6.6	6.6	6.6	6.7	6.8	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9	7.0	7.0	7.1	7.0	7.5
인천	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7	7.7	7.4	7.4	7.4	7.7	7.7	7.7	8.0	8.1	8.1	8.1	11.2
광주	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	6.3
대전	4.4	4.4	4.3	4.0	4.1	4.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.3	5.2	5.4	5.4	5.3	5.3	5.0
울산	5.4	5.3	5.3	5.3	5.4	5.4	6.1	6.1	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.2	6.2	8.0
경기																	11.8
강원																	6.7
충북																	4.1
충남																	7.2
전북																	4.1
전남																	5.9
경북																	7.5
경남																	6.5
제주																	4.6



2. 오피스빌딩 수익률 정보

1) 소득수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	1.28	1.29	0.99	1.28	1.29	1.30	1.04	1.33	1.38	1.41	1.14	1.37	1.40	1.40	1.12	1.31	1.33
서울	1.42	1.42	1.14	1.44	1.46	1.46	1.21	1.51	1.56	1.58	1.30	1.53	1.52	1.52	1.31	1.47	1.45
부산	1.13	1.15	0.81	1.12	1.14	1.17	0.94	1.31	1.36	1.43	1.19	1.43	1.49	1.50	1.13	1.33	1.37
대구	1.26	1.26	0.93	1.21	1.19	1.18	0.82	1.04	1.11	1.16	0.90	1.17	1.23	1.22	0.60	0.88	0.95
인천	1.15	1.17	0.89	1.10	1.10	1.12	0.92	1.18	1.24	1.26	0.97	1.15	1.14	1.16	0.86	1.01	1.39
광주	0.68	0.63	0.29	0.56	0.53	0.57	0.46	0.68	0.72	0.77	0.52	0.75	0.78	0.79	0.49	0.71	0.90
대전	0.41	0.61	0.15	0.31	0.30	0.36	0.24	0.58	0.60	0.65	0.38	0.58	0.73	0.80	0.48	0.71	0.82
울산	0.90	0.97	0.66	1.04	1.06	0.98	0.96	1.17	1.23	1.29	0.98	1.26	1.33	1.38	0.95	1.25	1.49
경기																	1.65
강원																	1.33
충북																	0.79
충남																	1.04
전북																	1.03
전남																	1.18
경북																	1.40
경남																	0.96
제주																	0.92



2) 자본수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	
전체	-1.68	0.64	0.49	0.41	1.14	0.53	0.09	-0.02	0.50	0.59	0.25	0.16	0.38	0.33	-0.91	0.42	0.34
서울	-2.07	1.05	0.64	0.62	1.55	0.62	0.14	0.10	0.65	0.72	0.29	0.21	0.37	0.53	-0.99	0.53	0.37
부산	-0.19	-0.22	0.00	0.20	0.48	0.51	0.24	-0.13	0.43	0.69	0.19	0.16	0.31	0.29	-0.19	0.44	0.58
대구	-0.77	-0.51	0.32	-0.04	0.01	-0.30	-0.22	0.04	0.05	0.05	-0.11	-0.0	0.49	-0.03	-0.24	0.35	0.81
인천	-0.87	0.32	0.12	0.05	0.10	0.98	-0.07	-0.23	0.38	0.45	0.03	0.32	0.43	-0.03	-0.88	0.45	-0.35
광주	-1.19	-0.29	0.13	-0.49	-0.33	-0.13	-0.17	-0.94	-0.10	-0.05	-0.03	-0.28	0.54	-0.31	-1.47	-0.24	0.01
대전	-1.32	-0.52	0.21	-0.27	0.45	1.03	0.16	-0.20	0.30	0.54	0.69	0.28	0.40	0.01	-0.49	0.61	0.30
울산	-0.34	-0.44	-0.41	-0.27	-0.43	-0.32	-0.47	-0.59	0.42	-0.39	-0.14	0.08	0.43	-0.23	-0.49	0.11	0.19
경기																	0.13
강원																	0.20
충북																	0.09
충남																	0.69
전북																	0.42
전남																	0.10
경북																	0.25
경남																	0.18
제주																	0.19



3) 투자수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
전체	-0.40	1.93	1.48	1.69	2.43	1.83	1.13	1.31	1.88	2.00	1.39	1.53	1.78	1.73	0.21	1.73	1.67
서울	-0.65	2.47	1.78	2.06	3.01	2.08	1.35	1.61	2.21	2.30	1.59	1.74	1.89	2.04	0.31	1.99	1.83
부산	0.94	0.93	0.81	1.32	1.62	1.68	1.18	1.18	1.79	2.12	1.38	1.59	1.80	1.79	0.94	1.78	1.95
대구	0.49	0.75	1.25	1.17	1.20	0.88	0.60	1.08	1.16	1.21	0.79	1.11	1.72	1.19	0.36	1.23	1.77
인천	0.28	1.49	1.01	1.15	1.20	2.10	0.85	0.95	1.62	1.71	1.00	1.47	1.58	1.13	-0.02	1.47	1.04
광주	-0.51	0.34	0.42	0.07	0.20	0.44	0.29	-0.26	0.62	0.72	0.49	0.47	1.32	0.48	-0.98	0.47	0.90
대전	-0.91	0.09	0.36	0.04	0.75	1.39	0.40	0.38	0.90	1.19	1.07	0.86	1.13	0.81	-0.01	1.32	1.11
울산	0.56	0.53	0.25	0.77	0.63	0.66	0.49	0.58	1.65	0.90	0.84	1.34	1.76	1.15	0.46	1.36	1.68
경기																	1.78
강원																	1.53
충북																	0.88
충남																	1.73
전북																	1.44
전남																	1.29
경북																	1.65
경남																	1.14
제주																	1.10



3. 매장용빌딩 임대정보

1) 공실률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	11.4	11.1	10.6	10.5	10.4	10.3	10.3	9.6	9.0	8.4	8.0	7.8	9.2	9.3	9.2	9.2	8.9
서울	7.7	7.7	6.7	7.1	6.6	6.8	6.2	5.3	5.3	5.2	5.0	5.2	6.5	6.3	6.4	6.4	5.3
부산	15.1	13.8	13.0	12.6	13.2	12.6	13.5	12.3	11.6	10.4	10.0	10.0	11.5	11.1	11.0	11.6	8.4
대구	14.1	12.9	13.2	13.3	13.3	14.0	17.3	17.2	13.7	13.1	13.2	13.7	15.9	16.9	16.5	16.7	11.2
인천	15.6	15.0	16.0	15.4	15.8	14.4	15.8	15.5	14.2	13.4	13.8	12.6	14.0	13.8	14.5	15.0	12.0
광주	17.3	16.6	17.5	14.8	16.1	15.3	13.0	12.4	13.0	10.8	9.5	9.6	10.4	10.9	11.6	10.7	10.9
대전	14.2	14.2	13.8	13.8	13.3	12.4	14.8	13.6	14.6	12.1	10.5	8.3	9.7	10.6	9.5	9.2	11.0
울산	16.8	20.4	18.5	16.5	16.9	16.4	14.7	13.7	13.3	12.1	12.0	11.4	13.4	15.3	14.5	13.5	12.3
경기																	7.3
강원																	12.1
충북																	17.0
충남																	11.5
전북																	17.6
전남																	11.5
경북																	10.6
경남																	6.6
제주																	9.2

* 구분이 전체인 경우, 2012 4/4분기까지의 값은 7개 도시(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산)와 성남, 수원, 안양, 고양의 주요상권 기준이며, 2013 1/4분기는 전국을 기초로 함.('매장용빌딩'은 이하 동일)



2) 임대료 추세(1층)

(단위: 천원/㎡)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	40,2	40,5	40,7	40,9	41,2	41,6	41,9	42,0	42,2	42,6	42,9	43,2	44,6	45,1	45,5	45,7	31,1
서울	54,8	55,1	55,6	55,7	56,2	57,1	60,1	60,0	60,3	60,9	61,4	61,9	64,2	64,7	65,6	65,9	58,9
부산	32,2	32,5	32,5	32,8	33,0	33,1	32,8	33,0	33,2	33,6	33,8	34,1	35,4	36,4	36,5	36,8	27,6
대구	25,8	26,1	26,2	27,1	27,1	26,9	26,5	26,5	26,9	26,9	26,9	26,9	26,5	26,7	26,3	26,5	23,4
인천	23,0	23,1	23,1	23,2	23,2	23,1	23,3	23,5	23,6	23,7	23,8	23,9	24,5	25,2	25,5	25,5	31,7
광주	22,1	22,0	20,8	20,5	20,5	20,6	18,6	18,5	18,6	18,7	18,7	18,7	19,1	19,0	19,1	19,2	21,9
대전	28,5	28,5	28,5	28,5	28,9	29,1	25,5	25,3	25,5	25,5	25,6	25,7	26,3	27,3	27,3	27,4	18,6
울산	13,6	13,4	13,2	13,2	13,2	13,7	17,0	17,0	17,0	17,3	17,7	17,6	18,1	18,9	18,9	19,0	17,0
경기																	32,4
강원																	20,0
충북																	21,1
충남																	13,4
전북																	15,0
전남																	12,1
경북																	14,5
경남																	16,2
제주																	12,2



4. 매장용빌딩 수익률 정보

1) 소득수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기												
전체	1.31	1.18	0.85	1.22	1.22	1.22	0.93	1.26	1.29	1.32	0.99	1.31	1.30	1.30	0.95	1.23	1.32
서울	1.18	1.13	0.84	1.15	1.15	1.14	0.89	1.18	1.19	1.21	0.94	1.20	1.17	1.18	0.94	1.14	1.28
부산	1.44	1.22	0.91	1.27	1.28	1.28	0.98	1.31	1.38	1.41	1.10	1.40	1.39	1.42	1.05	1.32	1.43
대구	1.55	1.31	0.98	1.35	1.33	1.32	0.94	1.24	1.40	1.44	1.05	1.42	1.39	1.37	0.88	1.16	1.38
인천	1.48	1.39	0.86	1.41	1.40	1.38	0.91	1.36	1.39	1.41	0.95	1.38	1.30	1.32	0.84	1.26	1.45
광주	1.27	1.12	0.72	1.14	1.10	1.12	0.84	1.24	1.27	1.33	0.98	1.33	1.37	1.37	1.00	1.37	1.46
대전	1.31	1.18	0.83	1.23	1.26	1.31	0.92	1.21	1.28	1.30	1.01	1.34	1.43	1.42	0.95	1.27	1.14
울산	1.54	1.01	0.38	1.14	1.16	1.17	0.74	1.38	1.38	1.43	0.75	1.44	1.50	1.50	0.70	1.34	1.33
경기																	1.39
강원																	1.36
충북																	1.51
충남																	1.29
전북																	1.26
전남																	1.08
경북																	1.38
경남																	1.20
제주																	1.32



2) 자본수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
전체	-1.13	0.53	0.55	0.59	1.02	0.49	0.18	0.36	0.58	0.53	0.29	0.19	0.36	0.29	-0.48	0.20	0.28
서울	-1.30	1.22	0.95	0.86	1.64	0.60	0.28	0.44	0.78	0.71	0.34	0.23	0.23	0.40	-0.47	0.04	0.27
부산	-0.96	-0.11	0.31	0.50	0.36	0.64	0.29	0.38	0.37	0.63	0.46	0.49	0.55	0.41	0.20	0.31	0.51
대구	-0.99	-0.23	0.04	0.34	0.43	0.03	-0.04	0.53	0.52	0.10	-0.01	-0.04	0.50	-0.01	0.13	0.63	0.57
인천	-1.54	0.73	0.31	0.59	0.54	0.59	-0.18	0.20	0.71	0.47	0.29	0.28	0.46	0.05	-0.73	0.44	-0.18
광주	-0.82	-0.80	0.24	-0.19	0.63	0.04	0.22	0.16	0.38	0.13	0.05	-0.30	0.31	0.12	-1.07	-0.15	-0.34
대전	-0.59	-0.37	-0.04	0.16	0.37	0.93	0.25	0.23	0.40	0.51	0.36	0.17	0.49	0.10	-0.59	0.61	0.15
울산	-0.56	-0.56	-0.02	0.18	-0.04	-0.34	-0.15	-0.02	0.04	0.03	0.11	-0.08	0.37	0.58	0.04	0.17	0.49
경기																	0.37
강원																	0.06
충북																	0.15
충남																	0.81
전북																	0.03
전남																	0.28
경북																	0.34
경남																	0.49
제주																	0.07



3) 투자수익률 추세

(단위: %)

구분	2009				2010				2011				2012				2013
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
전체	0.18	1.71	1.40	1.81	2.24	1.71	1.11	1.62	1.87	1.85	1.28	1.50	1.66	1.59	0.47	1.43	1.61
서울	-0.12	2.35	1.79	2.01	2.79	1.74	1.17	1.62	1.97	1.92	1.28	1.43	1.40	1.58	0.46	1.18	1.55
부산	0.48	1.11	1.22	1.77	1.64	1.92	1.27	1.69	1.75	2.04	1.56	1.89	1.94	1.83	1.25	1.64	1.95
대구	0.56	1.08	1.02	1.69	1.76	1.35	0.90	1.77	1.92	1.54	1.04	1.38	1.88	1.36	1.00	1.79	1.95
인천	-0.06	2.12	1.17	2.00	1.94	1.97	0.73	1.56	2.10	1.88	1.24	1.66	1.76	1.36	0.10	1.71	1.27
광주	0.45	0.32	0.96	0.95	1.73	1.16	1.06	1.40	1.65	1.46	1.03	1.03	1.69	1.49	-0.07	1.22	1.12
대전	0.72	0.81	0.79	1.39	1.63	2.24	1.17	1.44	1.68	1.81	1.37	1.51	1.92	1.51	0.36	1.88	1.29
울산	0.98	0.45	0.36	1.32	1.12	0.83	0.59	1.36	1.42	1.46	0.86	1.36	1.87	2.08	0.74	1.52	1.82
경기																	1.76
강원																	1.42
충북																	1.66
충남																	2.10
전북																	1.29
전남																	1.36
경북																	1.72
경남																	1.69
제주																	1.39

II. 오피스빌딩

1. 오피스빌딩 기본정보

1) 빌딩 기본정보

(단위: 동, 층, m²)

구분		동수	층수	연면적	구분		동수	층수	연면적	
전체		824	9,6	8,134	소계		41	9,9	10,021	
서울	소계	406	10,5	9,288	대구	동성로	18	10,4	11,808	
	도심	소계	96	11,4		11,889	범어	7	9,7	6,412
		광화문	17	11,6		15,512	수성	6	10,5	10,172
	동대문	17	9,1	4,472		비상권*	10	8,8	9,241	
	명동	18	11,9	8,919	소계		36	8,8	6,540	
	서울역	13	13,1	18,479	인천	구월간석	9	9,8	7,214	
	종로	13	14,5	24,520		부평	9	9,6	9,331	
	충무로	18	9,7	4,562		주안	9	8,7	5,984	
	비상권*					비상권*	9	7,1	3,630	
	강남	소계	136	10,7	7,619	광주	소계	31	9,0	8,992
		강남대로	15	13,0	9,000		금남로/충장로	7	10,4	9,878
		도산대로	10	10,0	6,386		상무지구	6	11,5	15,684
		서초	39	7,7	3,498		비상권*	18	7,7	6,418
	여의도마포	신사	12	9,4	6,964	대전	소계	44	9,1	8,967
		테헤란로	60	12,4	10,289		둔산	12	9,8	10,152
		소계	46	12,6	16,603		서대전네거리	5	9,2	11,429
		공덕역	7	15,6	20,721		원도심	19	9,1	7,225
	기타지역	여의도	21	14,4	23,158	비상권*	8	8,3	9,788	
		영등포	18	9,4	7,354	소계		23	8,9	5,744
		소계	128	8,8	6,481	울산	삼산동	10	10,5	8,265
		목동	9	9,8	10,900		신정동	5	9,2	4,109
	사당	10	8,5	2,795	비상권*		8	6,8	3,613	
	경기	용산	9	8,4	4,717	소계		36	8,7	9,091
		잠실	12	9,2	6,587	경기	분당	6	9,8	16,746
장안동		5	8,6	4,202	인계동		5	9,6	10,448	
천호		10	9,6	8,592	일산동구		5	8,8	6,615	
홍대합정		15	8,1	4,239	평촌범계		5	8,6	10,271	
화곡		5	9,4	6,422	비상권*		15	8,0	6,009	
비상권*		53	8,7	7,158	소계		13	7,5	4,343	
소계		57	10,9	8,020	강원	소계	13	7,5	4,343	
부산	부산역	12	10,1	4,517	충북	소계	13	7,2	4,051	
	서면	14	10,6	8,133	충남	소계	10	7,6	5,986	
	연산로터리	8	10,8	8,985	전북	소계	20	7,8	5,965	
	중구시장	6	12,0	10,609	전남	소계	31	7,2	3,341	
	현대백화점주변	8	12,1	11,556	경북	소계	31	7,4	4,271	
	비상권*	9	10,7	6,789	경남	소계	22	7,4	5,701	
	소계				제주	소계	10	7,3	4,594	

2. 오피스빌딩 임대정보

1) 전환율

(단위: %)

구분		전환율	구분	구분	전환율		
전체		11.9		소계	12.0		
서울	소계		대구	동성로	12.0		
	도심	소계		범어	12.0		
		광화문		11.7	수성	12.0	
		동대문	인천	소계		12.0	
		명동		구월간석	12.0		
		서울역		부평	12.0		
		종로		주안	12.0		
		충무로		소계		12.0	
	강남	소계	광주	소계		12.0	
		강남대로		금남로/총장로	12.0		
	여의도마포	도산대로	대전	소계		11.9	
		서초		둔산	12.0		
		신사		서대전네거리	12.0		
		테헤란로		원도심	11.8		
		소계		울산	소계		11.5
		기타지역	공덕역		삼산동	11.8	
			여의도		신정동	10.1	
			영등포	소계		12.0	
		기타지역	소계	경기	분당	12.0	
			목동		인계동	12.0	
사당	일산동구		12.0				
용산	평촌범계		12.0				
잠실	소계		11.4				
장안동	강원		소계	11.4			
천호	충북		소계	12.1			
홍대합정	충남		소계	11.1			
화곡	전북		소계	12.0			
	전남		소계	11.9			
부산	소계		경북	소계	11.2		
	기타지역	부산역	경남	소계	12.0		
		서면	제주	소계	10.0		
		연산로터리					
		중구시장					
		현대백화점주변					

2) 공실률

(단위: %, 동)

구분		규모1 (33,058㎡ 이상)		규모2 (33,058㎡ 미만)		전체
		공실률	동수	공실률	동수	
전체						8.5
소계		4.5	29	7.2	377	6.2
서울	도심	5.0	12	7.4	84	6.2
	광화문					4.6
	동대문					5.2
	명동					5.9
	서울역					1.4
	종로					10.1
	충무로					12.0
	강남	2.4	5	6.9	131	5.9
	강남대로					8.8
	도산대로					5.5
	서초					6.1
	신사					2.8
	테헤란로					5.7
	여의도마포	5.5	7	6.7	39	6.2
	공덕역					0.9
	여의도					6.6
	영등포					10.5
	기타지역	3.9	5	7.7	123	6.6
	목동					3.0
	사당					2.5
	용산					4.7
	잠실					2.7
	장안동					13.7
천호					7.0	
홍대합정					7.3	
화곡					10.0	
소계						10.5
부산	부산역					18.4
	서면					6.6
	연산로터리					4.6
	중구시장					5.4
	현대백화점주변					13.5

(단위: %, 동)

구분	규모1 (33,058㎡ 이상)		규모2 (33,058㎡ 미만)		전체
	공실률	동수	공실률	동수	
대구	소계				10.1
		동성로			10.2
		범어			16.5
		수성			6.4
인천	소계				15.1
		구월간석			20.7
		부평			5.2
		주안			22.6
광주	소계				12.4
		금남로/충장로			13.2
		상무지구			4.2
대전	소계				15.0
		둔산			10.2
		서대전네거리			18.9
		원도심			18.9
울산	소계				9.3
		삼산동			5.7
		신정동			25.6
경기	소계				6.9
		분당			9.4
		인계동			0.4
		일산동구			7.2
		평촌범계			1.8
강원	소계				13.2
충북	소계				10.7
충남	소계				8.4
전북	소계				16.6
전남	소계				14.7
경북	소계				12.6
경남	소계				6.5
제주	소계				3.9

* 규모별 값은 구분이 서울의 광역시장인 경우에만 계산되며, 규모기준은 빌딩연면적임.

I 개황
II 오피스빌딩 임대시장
III 매장용빌딩 임대시장
IV 부록

3) 임대료(3층이상)

(단위: 천원/㎡, 동)

구분		규모1 (33,058㎡ 이상)		규모2 (33,058㎡ 미만)		전체
		임대료	동수	임대료	동수	
전체						14.9
소계		24.3	29	18.1	377	20.4
서울	도심	29.0	12	19.3	84	24.4
	광화문					21.6
	동대문					16.8
	명동					23.3
	서울역					21.5
	종로					33.3
	충무로					15.4
	강남	24.6	5	20.7	131	21.6
	강남대로					23.7
	도산대로					19.5
	서초					18.9
	신사					19.2
	테헤란로					22.1
	여의도마포	21.9	7	14.9	39	17.9
	공덕역					16.4
	여의도					19.9
	영등포					12.2
	기타지역	15.7	5	15.4	123	15.5
	목동					13.4
	사당					23.0
	용산					18.3
	잠실					15.3
	장안동					10.9
	천호					10.2
	홍대합정					18.6
	화곡					9.4
	소계					
부산	부산역					6.7
	서면					9.1
	연산로터리					9.4
	중구시장					7.7
	현대백화점주변					6.9

(단위: 천원/㎡, 동)

구분	규모1 (33,058㎡ 이상)		규모2 (33,058㎡ 미만)		전체
	임대료	동수	임대료	동수	
대구	소계				7.5
	동성로				8.3
	범어				5.4
	수성				7.5
인천	소계				11.2
	구월간석				10.4
	부평				14.4
	주안				8.6
광주	소계				6.3
	금남로/충장로				5.8
	상무지구				8.0
대전	소계				5.0
	둔산				6.3
	서대전네거리				4.6
	원도심				4.2
울산	소계				8.0
	삼산동				8.8
	신정동				5.6
경기	소계				11.8
	분당				17.1
	인계동				8.0
	일산동구				11.4
	평촌범계				11.1
강원	소계				6.7
충북	소계				4.1
충남	소계				7.2
전북	소계				4.1
전남	소계				5.9
경북	소계				7.5
경남	소계				6.5
제주	소계				4.6

* 규모별 값은 구분이 서울의 광역시장인 경우에만 계산되며, 규모기준은 빌딩연면적임.

4) 층별임대료 및 효용비율 I (오피스 빌딩 10층이하)

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
전체		8,2	22,7	12,1	10,4	10,0	10,1	9,8
		0,36	1,00	0,53	0,46	0,44	0,44	0,43
소계		11,2	35,8	19,6	16,8	16,4	16,9	16,0
		0,31	1,00	0,55	0,47	0,46	0,47	0,45
도심지역	소계	11,5	34,8	22,9	19,2	18,0	17,4	17,6
		0,33	1,00	0,66	0,55	0,52	0,50	0,51
광화문		14,6	41,5	31,9	21,8	21,9	24,1	21,3
		0,35	1,00	0,77	0,53	0,53	0,58	0,51
동대문		8,0	24,7	18,7	18,5	18,6	18,7	20,5
		0,32	1,00	0,76	0,75	0,75	0,76	0,83
명동		31,4	97,6	35,9	33,1	25,1	18,6	21,9
		0,32	1,00	0,37	0,34	0,26	0,19	0,22
서울역		10,2	22,3	17,7	13,9	12,8	12,8	12,6
		0,46	1,00	0,79	0,62	0,57	0,57	0,57
종로		10,6	32,4	33,4	23,7	21,2	19,6	17,0
		0,33	1,00	1,03	0,73	0,65	0,60	0,52
충무로		11,3	24,1	14,9	13,5	13,8	13,2	13,7
		0,47	1,00	0,62	0,56	0,57	0,55	0,57
강남	소계	12,6	41,2	21,4	18,8	18,6	18,6	19,2
		0,31	1,00	0,52	0,46	0,45	0,45	0,47
강남대로		19,1	186,2	49,6	23,5	23,0	23,4	24,3
		0,10	1,00	0,27	0,13	0,12	0,13	0,13
도산대로		19,6	56,6	25,2	20,1	21,2	21,7	19,6
		0,35	1,00	0,45	0,36	0,37	0,38	0,35
서초		8,7	28,6	18,3	17,5	17,5	16,9	17,2
		0,30	1,00	0,64	0,61	0,61	0,59	0,60
신사		20,9	39,8	22,9	21,2	20,4	20,7	21,9
		0,53	1,00	0,58	0,53	0,51	0,52	0,55
테헤란로		11,7	31,1	19,3	18,3	17,8	18,1	18,6
		0,38	1,00	0,62	0,59	0,57	0,58	0,60
여의도마포	소계	10,9	35,5	18,7	15,6	14,1	14,0	13,4
		0,31	1,00	0,53	0,44	0,40	0,39	0,38
공덕역		7,4	20,9	23,4	24,6	23,9	23,7	24,3
		0,35	1,00	1,12	1,18	1,14	1,13	1,16
여의도		13,0	36,8	19,8	14,3	14,3	13,0	14,5
		0,35	1,00	0,54	0,39	0,39	0,35	0,39
영등포		9,2	37,6	17,4	14,9	12,5	13,0	11,8
		0,24	1,00	0,46	0,40	0,33	0,35	0,31

(단위: 천원/㎡, %)

구분			층구분						
			지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
서울(계속)	기타지역	소계	10.3	33.4	17.5	15.1	15.0	16.3	14.0
			0.31	1.00	0.52	0.45	0.45	0.49	0.42
		목동	8.8	30.4	17.1	13.3	12.7	13.0	12.2
			0.29	1.00	0.56	0.44	0.42	0.43	0.40
		사당	18.1	51.0	27.5	23.9	22.4	21.9	23.3
			0.35	1.00	0.54	0.47	0.44	0.43	0.46
		용산	9.1	28.9	17.0	15.5	15.3	38.1	17.1
			0.31	1.00	0.59	0.54	0.53	1.32	0.59
		잠실	8.8	39.5	19.5	15.7	15.5	14.9	16.3
			0.22	1.00	0.49	0.40	0.39	0.38	0.41
		장안동	11.8	28.0	13.9	11.0	10.9	10.7	8.8
			0.42	1.00	0.50	0.39	0.39	0.38	0.31
		천호	7.4	28.8	12.5	10.8	8.8	9.3	8.6
			0.26	1.00	0.43	0.38	0.31	0.32	0.30
		홍대합정	10.8	41.2	22.0	17.4	17.1	16.2	17.0
			0.26	1.00	0.53	0.42	0.42	0.39	0.41
		화곡	8.2	24.6	11.5	8.3	9.3	11.5	9.1
			0.33	1.00	0.47	0.34	0.38	0.47	0.37
		소계	7.3	19.0	11.9	9.0	7.6	8.2	7.3
			0.38	1.00	0.63	0.47	0.40	0.43	0.38
부산		부산역	4.3	12.0	7.0	6.4	6.0	6.8	5.9
			0.36	1.00	0.58	0.53	0.50	0.57	0.49
		서면	9.7	23.6	14.8	13.3	8.6	10.9	9.2
			0.41	1.00	0.63	0.56	0.36	0.46	0.39
		연산로터리	6.9	30.5	17.5	12.9	12.7	12.1	10.2
			0.23	1.00	0.57	0.42	0.42	0.40	0.33
		중구시장	13.2	20.0	9.1	6.4	6.2	6.1	6.1
			0.66	1.00	0.46	0.32	0.31	0.31	0.31
		현대백화점주변	2.1	11.1	6.5	5.7	5.7	5.7	6.4
			0.19	1.00	0.59	0.51	0.51	0.51	0.58
	소계	4.3	17.5	8.5	6.8	6.4	6.1	5.8	
		0.25	1.00	0.49	0.39	0.37	0.35	0.33	
대구		동성로	4.8	17.9	10.1	7.6	6.8	6.6	6.3
			0.27	1.00	0.56	0.42	0.38	0.37	0.35
		범어	4.8	15.6	7.0	5.5	5.7	5.5	4.4
			0.31	1.00	0.45	0.35	0.37	0.35	0.28
		수성	3.5	19.0	7.9	6.8	6.8	6.5	6.3
			0.18	1.00	0.42	0.36	0.36	0.34	0.33

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분							
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	
인천	소계		4.3	19.9	10.7	9.2	8.9	8.6	8.6
			0.22	1.00	0.54	0.46	0.45	0.43	0.43
	구월간석	6.9	26.0	9.0	8.2	8.4	8.4	8.8	
		0.27	1.00	0.35	0.32	0.32	0.32	0.34	
	부평	3.2	21.2	13.7	12.0	10.9	10.6	10.9	
		0.15	1.00	0.65	0.57	0.51	0.50	0.51	
	주안	4.0	21.2	10.2	9.4	9.0	8.5	7.4	
0.19		1.00	0.48	0.44	0.42	0.40	0.35		
광주	소계		2.3	10.3	5.2	4.0	4.7	4.6	5.0
			0.22	1.00	0.50	0.39	0.46	0.45	0.49
	금남로/충장로	11.6	4.7	3.7	4.2	4.0	4.2		
		1.00	0.41	0.32	0.36	0.34	0.36		
	상무지구	11.7	6.9	6.1	6.4	7.5	7.8		
		1.00	0.59	0.52	0.55	0.64	0.67		
	대전	소계		3.9	12.1	6.2	5.4	4.7	4.3
0.32				1.00	0.51	0.45	0.39	0.36	0.39
둔산		5.8	19.8	8.8	7.8	7.0	6.5	6.8	
		0.29	1.00	0.44	0.39	0.35	0.33	0.34	
서대전네거리		2.9	10.0	5.9	4.5	4.0	3.8	4.3	
		0.29	1.00	0.59	0.45	0.40	0.38	0.43	
원도심		5.5	8.2	5.2	5.2	4.1	3.2	4.0	
	0.67	1.00	0.63	0.63	0.50	0.39	0.49		
울산	소계		2.8	17.6	10.1	8.2	7.8	7.7	7.5
			0.16	1.00	0.57	0.47	0.44	0.44	0.43
	삼산동	1.9	23.2	12.7	9.4	9.1	9.0	8.5	
		0.08	1.00	0.55	0.41	0.39	0.39	0.37	
	신정동	4.4	8.9	6.3	5.9	4.7	4.5	5.5	
		0.49	1.00	0.71	0.66	0.53	0.51	0.62	
	경기	소계		6.1	21.5	11.0	9.6	10.2	9.4
0.28				1.00	0.51	0.45	0.47	0.44	0.47
분당		5.3	6.8	13.8	11.8	13.8	14.4	13.6	
		0.78	1.00	2.03	1.74	2.03	2.12	2.00	
인계동		3.3	15.3	9.1	8.2	8.3	8.0	8.2	
		0.22	1.00	0.59	0.54	0.54	0.52	0.54	
일산동구		4.7	29.7	13.0	10.9	9.7	10.8	12.0	
	0.16	1.00	0.44	0.37	0.33	0.36	0.40		
평촌범계	28.7	11.4	9.6	11.0	9.2	8.1			
	1.00	0.40	0.33	0.38	0.32	0.28			

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
강원	소계	3.8	17.4	7.8	7.2	6.7	6.8	6.6
		0.22	1.00	0.45	0.41	0.39	0.39	0.38
충북	소계	1.3	9.0	5.8	4.6	4.0	4.0	4.0
		0.14	1.00	0.64	0.51	0.44	0.44	0.44
충남	소계	3.1	14.8	9.1	7.1	6.8	6.9	7.8
		0.21	1.00	0.61	0.48	0.46	0.47	0.53
전북	소계	2.0	10.8	5.1	4.5	4.1	3.8	3.3
		0.19	1.00	0.47	0.42	0.38	0.35	0.31
전남	소계	3.1	16.1	6.9	6.4	6.0	5.5	4.9
		0.19	1.00	0.43	0.40	0.37	0.34	0.30
경북	소계	4.0	16.1	8.1	7.3	7.1	7.3	7.1
		0.25	1.00	0.50	0.45	0.44	0.45	0.44
경남	소계	2.9	12.1	7.3	7.4	6.3	6.5	6.4
		0.24	1.00	0.60	0.61	0.52	0.54	0.53
제주	소계	4.4	8.7	5.8	4.8	4.8	4.7	4.3
		0.51	1.00	0.67	0.55	0.55	0.54	0.49

5) 층별임대료 및 효용비율Ⅱ(오피스 빌딩 11층이상)

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분								
		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상	
전체		11.6	34.1	20.1	16.9	16.7	16.4	16.4	18.7	
		0.34	1.00	0.59	0.50	0.49	0.48	0.48	0.55	
소계		14.5	42.1	25.2	21.3	21.3	20.8	20.7	22.2	
		0.34	1.00	0.60	0.51	0.51	0.49	0.49	0.53	
서울	도심지역	소계	16.3	45.2	26.9	24.7	24.9	24.5	23.7	26.9
			0.36	1.00	0.60	0.55	0.55	0.54	0.52	0.6
	광화문	10.5	34.3	21.7	21.0	22.8	21.1	21.5	21.5	
		0.31	1.00	0.63	0.61	0.66	0.62	0.63	0.63	
	동대문	8.0	28.6	15.1	12.0	12.2	13.3	13.5	12	
		0.28	1.00	0.53	0.42	0.43	0.47	0.47	0.42	
	명동	8.4	46.6	30.0	26.1	25.7	26.1	23.1	21.5	
		0.18	1.00	0.64	0.56	0.55	0.56	0.50	0.46	
	서울역	15.9	43.3	23.9	22.0	23.3	22.6	21.3	23	
		0.37	1.00	0.55	0.51	0.54	0.52	0.49	0.53	
	종로	21.9	64.5	38.9	34.8	32.7	33.5	32.3	34.9	
		0.34	1.00	0.60	0.54	0.51	0.52	0.50	0.54	
	충무로	11.2	24.5	17.2	16.7	16.7	16.0	16.1	17.4	
		0.46	1.00	0.70	0.68	0.68	0.65	0.66	0.71	
	강남	소계	14.3	52.2	28.1	22.6	21.6	21.7	21.6	22.9
			0.27	1.00	0.54	0.43	0.41	0.42	0.41	0.44
	강남대로	26.5	103.4	37.2	26.5	24.9	23.6	23.3	23.3	
		0.26	1.00	0.36	0.26	0.24	0.23	0.23	0.23	
	도산대로	8.3	28.6	20.1	17.9	19.0	18.8	19.1	19	
		0.29	1.00	0.70	0.63	0.66	0.66	0.67	0.66	
	서초	11.9	41.3	23.7	21.6	23.4	20.9	21.1	22.6	
		0.29	1.00	0.57	0.52	0.57	0.51	0.51	0.55	
	신사	13.2	38.4	25.4	19.7	19.0	17.0	17.1	19.8	
		0.34	1.00	0.66	0.51	0.49	0.44	0.45	0.52	
	테헤란로	13.6	41.5	26.6	22.3	21.0	21.9	21.9	23.3	
		0.33	1.00	0.64	0.54	0.51	0.53	0.53	0.56	
	여의도마포	소계	13.5	29.3	20.1	17.1	17.8	17.4	17.8	19.4
			0.46	1.00	0.69	0.58	0.61	0.59	0.61	0.66
공덕역	9.2	33.3	17.9	16.6	16.5	16.6	15.9	16		
	0.28	1.00	0.54	0.50	0.50	0.50	0.48	0.48		
여의도	14.9	30.0	22.2	18.3	19.6	19.0	19.8	21.3		
	0.50	1.00	0.74	0.61	0.65	0.63	0.66	0.71		
영등포	7.8	22.1	11.6	11.8	11.5	11.6	11.6	12.4		
	0.35	1.00	0.52	0.53	0.52	0.52	0.52	0.56		

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분												
		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상					
서울(계속)	기타지역	소계	12.3	34.1	24.6	18.2	18.2	15.6	15.7	15.4				
			0.36	1.00	0.72	0.53	0.53	0.46	0.46	0.45				
	서울(계속)	목동	소계	7.8	23.2	14.0	13.6	14.0	13.4	13.7	13.4			
				0.34	1.00	0.60	0.59	0.60	0.58	0.59	0.58			
		사당	소계											
		용산	소계	9.3	24.1	17.4	16.1	15.5	14.9	14.7	14.2			
				0.39	1.00	0.72	0.67	0.64	0.62	0.61	0.59			
		잠실	소계	6.3	23.7	16.2	15.5	15.4	15.6	15.5	14.7			
				0.27	1.00	0.68	0.65	0.65	0.66	0.65	0.62			
		장안동	소계		19.6	15.2	12.6	12.6	12.6	12.6	12.6			
					1.00	0.78	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64			
		천호	소계	10.1	23.8	17.3	13.8	13.5	11.2	11.1	10.3			
				0.42	1.00	0.73	0.58	0.57	0.47	0.47	0.43			
		홍대합정	소계	17.7	60.4	25.6	27.7	21.6	20.3	20.4	20.5			
				0.29	1.00	0.42	0.46	0.36	0.34	0.34	0.34			
		화곡	소계											
		부산	소계	소계	4.6	19.8	12.7	8.6	7.9	8.4	8.1	7.9		
					0.23	1.00	0.64	0.43	0.40	0.42	0.41	0.4		
부산	부산역		소계	6.6	46.2	8.4	7.1	7.0	7.1	6.9	7.5			
				0.14	1.00	0.18	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16			
	서면		소계	7.1	16.3	15.7	8.2	9.1	9.5	8.7	8.2			
				0.44	1.00	0.96	0.50	0.56	0.58	0.53	0.5			
	연산로터리		소계	5.4	22.0	14.4	9.5	8.9	9.0	8.8	9.2			
				0.25	1.00	0.65	0.43	0.40	0.41	0.40	0.42			
	중구시장		소계	4.4	18.1	15.7	10.6	7.8	8.2	8.0	7.8			
				0.24	1.00	0.87	0.59	0.43	0.45	0.44	0.43			
	현대백화점주변		소계	2.4	19.2	9.7	7.9	6.8	8.0	7.7	6.6			
				0.13	1.00	0.51	0.41	0.35	0.42	0.40	0.34			
	대구		소계	소계	5.3	18.2	10.7	10.7	7.9	8.1	7.9	8.1		
					0.29	1.00	0.59	0.59	0.43	0.45	0.43	0.45		
			동성로	소계	소계	6.3	27.9	13.7	12.2	8.3	8.8	8.7	8.6	
						0.23	1.00	0.49	0.44	0.30	0.32	0.31	0.31	
				범어	소계	소계	7.5	6.7	6.5	6.3	6.3	6.2	5.3	5.1
							1.12	1.00	0.97	0.94	0.94	0.93	0.79	0.76
			수성	소계	소계	6.1	23.4	11.6	8.9	8.3	8.6	8.4	8.3	
						0.26	1.00	0.50	0.38	0.35	0.37	0.36	0.35	

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분							
		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
인천	소계	4.9	36.0	15.1	11.1	10.9	10.2	10.2	26.1
		0.14	1.00	0.42	0.31	0.30	0.28	0.28	0.73
	구월간석	4.2	55.5	19.4	13.6	13.9	12.5	11.9	12.8
		0.08	1.00	0.35	0.25	0.25	0.23	0.21	0.23
	부평	5.3	21.9	12.9	10.0	9.3	9.1	9.0	31.9
		0.24	1.00	0.59	0.46	0.42	0.42	0.41	1.46
주안	4.4	18.8	9.4	9.1	9.5	8.9	10.2	12.5	
	0.23	1.00	0.50	0.48	0.51	0.47	0.54	0.66	
광주	소계	3.0	14.6	8.2	7.8	7.6	8.0	7.0	7.7
		0.21	1.00	0.56	0.53	0.52	0.55	0.48	0.53
	금남로/총장로		20.6	10.1	7.9	7.7	9.2	6.0	6.8
			1.00	0.49	0.38	0.37	0.45	0.29	0.33
상무지구	3.0	16.9	12.2	9.5	7.8	7.8	7.7	8.4	
	0.18	1.00	0.72	0.56	0.46	0.46	0.46	0.5	
대전	소계	4.0	13.1	7.6	5.6	4.5	4.5	5.1	5.4
		0.31	1.00	0.58	0.43	0.34	0.34	0.39	0.41
	둔산	3.3	13.2	6.4	6.5	4.1	4.1	6.2	6.3
		0.25	1.00	0.48	0.49	0.31	0.31	0.47	0.48
	서대전네거리	3.3	7.7	4.6	5.1	4.8	4.8	4.6	5
		0.43	1.00	0.60	0.66	0.62	0.62	0.60	0.65
원도심	2.2	11.7	5.6	4.5	4.4	4.2	4.2	4.4	
	0.19	1.00	0.48	0.38	0.38	0.36	0.36	0.38	
울산	소계	3.4	16.6	11.0	9.1	8.1	7.4	8.0	9
		0.20	1.00	0.66	0.55	0.49	0.45	0.48	0.54
	삼산동	2.4	16.6	10.9	9.2	8.6	7.6	8.4	9.2
		0.14	1.00	0.66	0.55	0.52	0.46	0.51	0.55
신정동	4.0		11.7	8.5	6.2	6.1	6.0	6.8	
경기	소계	8.9	21.3	18.0	13.3	13.0	13.3	14.9	14
		0.42	1.00	0.85	0.62	0.61	0.62	0.70	0.66
	분당	10.6	34.0	21.7	15.9	15.8	16.1	19.3	19.5
		0.31	1.00	0.64	0.47	0.46	0.47	0.57	0.57
	인계동	5.9	14.2	18.4	8.7	8.5	9.7	7.5	7.4
		0.42	1.00	1.30	0.61	0.60	0.68	0.53	0.52
일산동구									
평촌범계		29.7	15.7	13.8	13.1	13.7	13.3	12.3	
		1.00	0.53	0.46	0.44	0.46	0.45	0.41	

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분							
		지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층이상
강원	소계								
충북	소계								
충남	소계		11.7	8.4	7.7	7.1	7.1	7.1	7.1
			1.00	0.72	0.66	0.61	0.61	0.61	0.61
전북	소계	1.5	12.8	5.1	4.8	4.2	4.0	4.0	4.6
		0.12	1.00	0.40	0.38	0.33	0.31	0.31	0.36
전남	소계	4.0	16.0	10.6	7.7	5.4	6.4	7.5	5.5
		0.25	1.00	0.66	0.48	0.34	0.40	0.47	0.34
경북	소계	4.1	17.4	8.7	8.1	8.4	7.7	7.8	8.4
		0.24	1.00	0.50	0.47	0.48	0.44	0.45	0.48
경남	소계	2.9	16.9	7.4	6.7	6.3	5.8	5.6	6.0
		0.17	1.00	0.44	0.40	0.37	0.34	0.33	0.36
제주	소계								

3. 오피스빌딩 수익률 정보

1) 유효조소득 구성비

(단위: %)

구분		임대수입	기타수입	영업경비	구분	임대수입	기타수입	영업경비			
전체		78.4	0.9	20.7							
서울	소계	80.3	0.8	18.9	대구	소계	63.9	1.7	34.5		
	도심	소계	82.0	0.9		17.2	동성로	59.5	2.0	38.5	
		광화문	79.5	0.7		19.8	범어	67.8	1.6	30.6	
	동대문	동대문	79.1	1.4	19.5	수성	76.9	1.8	21.3		
		명동	86.1	0.3	13.5	인천	소계	77.5	0.9	21.7	
		서울역	81.1	1.1	17.8		구월간석	70.9	0.4	28.7	
		종로	83.0	0.9	16.1		부평	87.9	0.6	11.5	
		총무로	81.6	1.0	17.5	주안	64.8	1.7	33.5		
		강남	소계	81.1	0.7	18.2	광주	소계	69.0	0.6	30.4
			강남대로	84.6	0.2	15.1		금남로/충장로	63.6	0.7	35.7
	도산대로	78.0	3.8	18.2	상무지구	70.7		0.0	29.3		
	대전	서초	87.1	0.3	12.7	대전	소계	70.2	1.0	28.8	
		신사	85.8	1.7	12.5		둔산	73.0	1.7	25.3	
		테헤란로	79.1	0.5	20.4		서대전네거리	67.2	0.0	32.8	
		여의도마포	소계	77.5	1.0	21.5	원도심	65.6	0.4	34.0	
			공덕역	75.6	0.6	23.8	울산	소계	78.9	0.6	20.6
	여의도		78.7	1.1	20.2	삼산동		78.6	0.4	21.0	
	영등포		73.9	1.3	24.8	신정동		84.4	2.6	13.0	
	기타지역	소계	78.7	0.8	20.5	경기	소계	78.7	0.5	20.8	
		목동	76.5	1.3	22.2		분당	80.1	0.4	19.5	
		사당	82.6	0.6	16.8		인계동	76.5	1.6	21.9	
		용산	81.3	2.0	16.6		일산동구	73.1	0.2	26.7	
		잠실	70.1	0.4	29.5	평촌범계	78.7	0.3	21.0		
		장안동	87.6	0.0	12.4	강원	소계	75.7	0.0	24.3	
		천호	83.4	0.6	16.1	충북	소계	77.4	0.3	22.3	
		홍대합정	80.8	1.0	18.2	충남	소계	75.0	1.5	23.5	
		화곡	75.5	0.4	24.2	전북	소계	68.4	8.8	22.8	
		전남	소계	80.5	0.6	18.9	경북	소계	71.2	0.5	28.3
부산	소계	75.9	1.9	22.1	경남	소계	68.6	0.2	31.2		
	부산역	부산역	72.1	2.2	25.7	제주	소계	70.0	0.5	29.4	
		서면	78.2	1.8	20.0						
	연산로터리	79.8	2.5	17.7							
	중구시장	75.9	0.9	23.2							
	현대백화점주변	72.2	1.8	26.1							

2) 순영업소득

(단위: 천원/㎡)

구분		순영업소득	구분		순영업소득		
전체		39	소계		15		
서울	소계		대구	동성로	13		
	도심	소계		범어	11		
		광화문		59	수성	26	
	영등포구	동대문	40	인천	소계		25
		명동	70		구월간석	18	
		서울역	64		부평	44	
		종로	85	주안	12		
		충무로	40	광주	소계		12
		강남	소계		59	금남로/충장로	9
	강남대로		77		상무지구	18	
	강동구	도산대로	50	대전	소계		12
		서초	50		둔산	17	
		신사	57		서대전네거리	9	
		테헤란로	58	원도심	8		
		여의도마포	소계	49	울산	소계	
	공덕역		47	삼산동		26	
	여의도		54	신정동		16	
	영등포		32	경기	소계		33
	기타지역	소계	40		분당	48	
		목동	35		인계동	25	
사당	59	일산동구	25				
용산	55	평촌범계	34				
잠실	35	강원	소계		18		
장안동	31	충북	소계		9		
천호	32	충남	소계		16		
홍대합정	50	전북	소계		9		
화곡	22	전남	소계		15		
부산	소계		경북	소계		16	
	북구	부산역	17	경남	소계		13
		서면	26	제주	소계		10
		연산로터리	30				
		중구시장	26				
		현대백화점주변	16				

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

3) 수익률 종합

(단위: %)

구분		소득수익률	자본수익률	투자수익률	구분	소득수익률	자본수익률	투자수익률		
전체		1.33	0.34	1.67						
서울	소계	1.45	0.37	1.83	대구	소계	0.95	0.81	1.77	
	도심	소계	1.72	0.36		2.07	동성로	0.75	0.91	1.66
		광화문	1.73	0.16		1.89	범어	1.01	0.79	1.80
	동대문	1.45	0.24	1.69	인천	소계	1.39	-0.35	1.04	
	명동	1.31	0.21	1.52		구월간석	0.91	-0.17	0.74	
	서울역	2.08	0.17	2.25		부평	2.26	-0.62	1.65	
	종로	1.76	0.58	2.34		주안	0.76	-0.61	0.15	
	충무로	1.47	1.11	2.58	광주	소계	0.90	0.01	0.90	
	강남	소계	1.29	0.43		1.73	금남로/충장로	0.53	0.34	0.88
		강남대로	1.08	0.24		1.32	상무지구	1.22	-0.14	1.08
	도산대로	1.08	0.41	1.49	대전	소계	0.82	0.30	1.11	
	서초	1.16	0.31	1.47		둔산	1.02	0.70	1.72	
	신사	1.04	0.33	1.37		서대전네거리	0.62	0.61	1.24	
	테헤란로	1.42	0.52	1.94		원도심	0.63	-0.27	0.36	
	여의도마포	소계	1.51	0.39	1.90	울산	소계	1.49	0.19	1.68
	기타지역	공덕역	1.64	0.78	2.41		삼산동	1.56	0.14	1.70
		여의도	1.52	0.27	1.80		신정동	1.62	0.09	1.72
		영등포	1.34	0.39	1.73	소계	1.65	0.13	1.78	
	소계	1.23	0.31	1.53	경기	분당	2.28	0.08	2.36	
	목동	1.32	0.43	1.75		인계동	1.36	0.67	2.03	
	사당	1.50	0.60	2.10		일산동구	1.13	0.36	1.49	
	용산	1.43	0.50	1.93		평촌범계	1.53	0.00	1.53	
	잠실	1.25	0.44	1.69	강원	소계	1.33	0.20	1.53	
	장안동	1.30	-0.61	0.69	충북	소계	0.79	0.09	0.88	
	천호	1.37	0.43	1.80	충남	소계	1.04	0.69	1.73	
	홍대합정	1.35	0.52	1.86	전북	소계	1.03	0.42	1.44	
	화곡	1.14	0.35	1.49	전남	소계	1.18	0.10	1.29	
	소계	1.37	0.58	1.95	경북	소계	1.40	0.25	1.65	
부산	부산역	1.49	0.37	1.86	경남	소계	0.96	0.18	1.14	
	서면	1.05	0.56	1.61	제주	소계	0.92	0.19	1.10	
	연산로터리	1.65	0.89	2.54						
	중구시장	1.63	0.33	1.96						
	현대백화점주변	1.24	0.71	1.96						

Ⅲ. 매장용빌딩

1. 매장용빌딩 기본정보

1) 빌딩 기본정보

(단위: 동, 층, m²)

구분		동수	층수	연면적	구분	동수	층수	연면적	
전체		2,331	4.2	913	소계		222	4.6	953
소계		728	4.5	987	부산	경성대/부경대	14	5.4	1,087
도심	소계	136	4.5	655		광안리	17	5.1	1,199
	광화문	29	4.6	730		동래역	11	3.5	436
	동대문	28	4.3	604		부산대학앞	19	4.1	572
	명동	21	4.8	851		부산역	10	4.0	690
	서울역	22	4.5	626		서면	42	4.6	762
	종로	25	4.7	583		연산로터리	26	5.1	1,113
	충무로	11	4.1	432		온천장	12	4.8	1,343
강남	소계	117	5.1	1,164		중구시장	26	4.0	434
	강남대로	28	5.3	1,398		해운대	17	4.7	1,370
	도산대로	11	5.1	1,061	현대백화점주변	13	5.5	1,557	
서울	서초	13	5.3	1,052	비상권*	15	4.2	1,428	
	신사	22	4.6	903	소계		146	4.1	1,021
	압구정	18	5.2	1,253	계명대	5	5.2	1,852	
	청담	11	4.8	1,123	동성로	48	4.0	880	
	테헤란로	14	5.5	1,210	범어	14	4.0	924	
	신촌마포	소계	64	4.6	708	상인월배	12	4.2	911
		공덕역	14	4.1	634	수성	19	3.8	1,013
		신촌	30	4.7	776	시가지구	16	4.1	1,047
	기타	홍대합정	20	4.7	659	죽전	17	4.3	1,353
		소계	411	4.4	1,090	칠곡	5	5.2	1,555
건대입구		21	4.0	642	비상권*	10	3.8	691	
경희대		22	3.8	456	소계		67	4.2	968
군자		18	4.4	1,216	계양구	6	4.7	1,044	
목동		17	4.4	863	구월간석	11	4.7	1,724	
사당		23	4.4	1,143	부평	25	4.2	899	
인천	성신여대	23	4.4	605	주안	17	3.7	769	
	수유	31	4.3	896	비상권*	8	3.9	512	
	신림	28	4.4	724	소계		92	4.1	1,069
	영등포	37	4.3	624	금남로/충장로	30	4.1	801	
	용산	30	5.0	4,477	금호지구	6	4.3	890	
	이태원	17	3.9	910	봉선동	10	3.8	967	
	잠실	23	4.4	785	상무지구	11	4.8	1,703	
	장안동	9	4.7	869	전남대	19	3.7	585	
	천호	30	4.3	920	첨단지구	5	4.0	1,689	
	청량리	35	4.2	639	비상권*	11	4.5	1,911	
광주	해화동	22	4.8	1,211	소계		92	4.1	1,069
	화곡	12	4.4	1,003	금남로/충장로	30	4.1	801	
	비상권*	13	4.6	953	금호지구	6	4.3	890	
					봉선동	10	3.8	967	
					상무지구	11	4.8	1,703	

I 개황
II 오피스빌딩 임대시장
III 매장용빌딩 임대시장
IV 부록

(단위: 동, 층, m²)

구분		동수	층수	연면적	구분		동수	층수	연면적
대전	소계	96	4.3	1,256	충북	소계	72	3.8	804
	노은	8	5.5	2,458		청주	36	3.6	679
	둔산	8	6.8	3,331		충주	10	4.0	911
	복합터미널	12	4.0	927	비상권*	26	3.9	935	
	서대전네거리	12	4.1	994	충남	소계	70	3.9	816
	원도심	33	3.8	853		서산	11	4.0	673
	유성온천역	14	4.3	1,228		아산	21	3.8	739
비상권*	9	3.6	656	천안		13	4.0	1,124	
울산	소계	82	4.0	883	비상권*	25	3.8	783	
	삼산동	29	4.0	802	전북	소계	121	3.5	772
	성남옥교동	21	3.8	605		군산	29	3.6	1,024
	신정동	13	4.2	809		익산	36	3.3	596
	전하동	8	4.3	1,161		전주	34	3.7	828
비상권*	11	4.2	1,511	비상권*		22	3.5	642	
경기	소계	159	4.3	1,095	전남	소계	103	3.7	668
	광명	19	3.9	724		광양	20	3.7	628
	모란	11	5.1	1,222		목포	22	4.0	702
	부천역	29	4.2	1,023		순천	23	3.9	836
	분당	5	5.6	4,235		여수	12	3.7	565
	상중동	5	3.6	1,599		비상권*	26	3.5	568
	수원역	26	4.1	830	경북	소계	131	3.6	667
	수지	5	5.4	1,827		구미	43	3.6	785
	안양번지	8	4.3	1,314		안동	27	3.7	554
	의정부역	25	4.4	896		포항	32	3.6	669
	인계동	7	4.4	1,529		비상권*	29	3.4	594
	비상권*	19	4.1	721		경남	소계	109	3.7
강원	소계	102	3.7	600	거제		16	3.7	561
	강릉	22	3.8	628	김해		12	3.7	671
	원주	20	3.4	420	양산		14	4.1	903
	춘천	29	3.8	633	진주		33	3.8	515
	비상권*	31	3.7	666	창원		12	3.7	886
제주				비상권*	22		3.5	634	
				소계	31	3.9	733		
				제주	20	3.9	726		
				비상권*	11	3.9	746		

2. 매장용빌딩 임대정보

1) 전환율

(단위: %)

구분		전환율	구분	전환율		
전체		11.6	소계	12.0		
소계		11.4	경성대/부경대	12.0		
서울	도심	소계	11.6	광안리	12.0	
		광화문	11.8	동래역	12.0	
	부산	동대문	11.4	부산대학앞	12.0	
		명동	9.9	부산역	12.0	
		서울역	12.0	서면	12.0	
		종로	12.0	연산로터리	12.0	
		충무로	12.0	온천장	12.0	
		강남	소계	11.6	중구시장	12.0
			강남대로	12.1	해운대	12.0
	대구	도산대로	10.4	현대백화점주변	12.0	
		서초	10.0	소계	11.1	
		신사	12.0	계명대	10.0	
		압구정	12.0	동성로	10.7	
		청담	11.7	범어	11.2	
		테헤란로	12.0	상인월배	12.0	
		신촌마포	소계	10.9	수성	12.0
			공덕역	11.7	시지지구	10.0
			신촌	9.9	죽전	11.5
			홍대합정	12.0	칠곡	12.0
	기타	소계	11.4	소계	11.7	
건대입구		10.0	계양구	12.0		
경희대		10.0	구월간석	10.8		
군자		10.2	부평	12.0		
목동		12.0	주안	12.0		
사당		12.0	소계	12.0		
성신여대		12.0	금남로/총장로	12.0		
수유		12.0	금호지구	12.0		
신림		11.7	봉선동	12.0		
영등포		12.0	상무지구	12.0		
용산		12.0	전남대	12.0		
이태원		12.0	첨단지구	12.0		
잠실		11.5				
장안동	10.0					
천호	11.1					
청량리	10.1					
혜화동	12.0					
화곡	10.7					

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위:%)

구분		전환율	구분		전환율
대전	소계	11.9	충북	소계	12.0
	노은	11.2		청주	12.0
	둔산	12.0		충주	12.0
	복합터미널	12.0	충남	소계	11.9
	서대전네거리	12.0		서산	12.0
	원도심	12.0		아산	12.0
	유성온천역	12.0		천안	12.0
울산	소계	12.0	전북	소계	12.0
	삼산동	12.0		군산	12.0
	성남옥교동	12.0		익산	12.0
	신정동	11.9	전주	12.0	
	전하동	12.0	전남	소계	11.6
경기	소계	11.5		광양	11.7
	광명	10.0		목포	12.0
	모란	12.0		순천	11.6
	부천역	12.0	여수	10.9	
	분당	11.8	경북	소계	11.7
	상중동	12.0		구미	11.9
	수원역	12.0		안동	12.0
	수지	12.0	포항	10.9	
	안양번지	10.3	경남	소계	12.0
	의정부역	11.8		거제	12.0
인계동	9.5	김해		12.0	
		양산		12.0	
강원	소계	11.2		진주	12.0
	강릉	10.0		창원	12.0
	원주	12.0	제주	소계	10.0
	춘천	12.0		제주	10.0

2) 공실률

(단위: %)

구분		공실률	구분	공실률	
전체		8.9	소계	8.4	
소계		5.3	경성대/부경대	4.5	
서울	도심	소계	5.5	광안리	11.7
		광화문	1.0	동래역	11.4
		동대문	5.8	부산대학앞	6.4
		명동	7.1	부산역	11.6
		서울역	5.4	서면	4.0
		종로	8.5	연산로터리	7.0
		충무로	9.1	온천장	8.6
	강남	소계	7.2	중구시장	8.3
		강남대로	4.3	해운대	12.4
		도산대로	5.7	현대백화점주변	11.6
		서초	18.8	소계	11.2
		신사	7.9	계명대	28.9
		압구정	3.1	동성로	7.6
		청담	2.0	범어	7.4
	테헤란로	14.4	상인월배	7.5	
신촌마포	소계	5.9	수성	6.7	
	공덕역	5.3	시지지구	16.2	
	신촌	5.1	죽전	12.3	
기타	소계	4.7	칠곡	21.8	
	홍대합정	7.7	소계	12.0	
	기타	4.7	계양구	25.5	
부산	건대입구	4.4	구월간석	7.4	
		경희대	2.8	부평	10.0
	군자	5.1	주안	15.7	
	목동	4.4	소계	10.9	
	사당	1.0	금남로/총장로	15.2	
	성신여대	2.9	금호지구	0.0	
	수유	4.6	봉선동	11.0	
	신림	4.3	상무지구	3.1	
	영등포	7.0	전남대	19.3	
	용산	3.6	첨단지구	4.4	
	이태원	3.3			
	잠실	9.2			
	장안동	3.9			
	천호	3.6			
청량리	7.4				
혜화동	3.6				
화곡	16.4				
대구	인천	소계	4.7	계명대	28.9
		경희대	2.8	동성로	7.6
	군자	5.1	범어	7.4	
	목동	4.4	상인월배	7.5	
	사당	1.0	수성	6.7	
	성신여대	2.9	시지지구	16.2	
	수유	4.6	죽전	12.3	
	신림	4.3	칠곡	21.8	
	영등포	7.0	소계	12.0	
	용산	3.6	계양구	25.5	
	이태원	3.3	구월간석	7.4	
	잠실	9.2	부평	10.0	
	장안동	3.9	주안	15.7	
	천호	3.6	소계	10.9	
청량리	7.4	금남로/총장로	15.2		
혜화동	3.6	금호지구	0.0		
화곡	16.4	봉선동	11.0		
		상무지구	3.1		
		전남대	19.3		
		첨단지구	4.4		

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위:%)

구분		공실률	구분		공실률	
대전	소계	11.0	충북	소계	17.0	
	노은	23.7		청주	16.5	
	둔산	7.8		충주	8.8	
	복합터미널	5.4	충남	소계	11.5	
	서대전네거리	8.0		서산	13.7	
	원도심	12.2		아산	11.6	
	유성온천역	7.3		천안	11.1	
울산	소계	12.3	전북	소계	17.6	
	삼산동	10.6		군산	19.2	
	성남옥교동	19.4		익산	18.6	
	신정동	16.4		전주	16.8	
	전하동	14.8	전남	소계	11.5	
경기	소계	7.3		광양	17.3	
	광명	8.0		목포	6.3	
	모란	5.7		순천	10.6	
	부천역	6.5		여수	12.3	
	분당	6.6		경북	소계	10.6
	상중동	7.5			구미	9.7
	수원역	2.7			안동	12.2
	수지	14.5	포항		13.8	
	안양번지	0.3	경남	소계	6.6	
	의정부역	10.3		거제	3.8	
인계동	11.3	김해		5.0		
강원	소계	12.1		양산	6.6	
	강릉	8.9		진주	9.1	
	원주	19.0	창원	6.5		
	춘천	13.9	제주	소계	9.2	
				제주	9.8	

3) 임대료(1층)

(단위: 천원/m²)

구분		임대료	구분	임대료	
전체		31.1	소계	27.6	
서울	소계		58.9		
	도심	소계	99.4		
		광화문	65.9		
		동대문	34.1		
		명동	249.9		
		서울역	59.9		
		종로	87.0		
		충무로	28.6		
		강남	소계	75.0	
	강남대로		128.6		
	도산대로		43.8		
	서초		30.7		
	신사		75.1		
	압구정		51.5		
	청담		67.4		
	테헤란로		47.0		
	신촌마포	소계	49.3		
		공덕역	36.6		
		신촌	58.2		
	기타	소계	44.1		
홍대합정		44.1			
기타		43.1			
부산	소계		27.6		
	부산	경성대/부경대	27.3		
		광안리	19.7		
		동래역	12.2		
		부산대학앞	40.5		
		부산역	12.6		
		서면	43.9		
		연산로터리	23.1		
		온천장	14.6		
		중구시장	49.8		
		해운대	28.0		
		현대백화점주변	17.5		
		대구	소계		23.4
	계명대		15.5		
	동성로		31.3		
	범어		11.8		
	상인월배		29.6		
	수성		27.8		
	시지지구		23.8		
	죽전		18.1		
인천	소계		31.7		
	계양구	21.8			
	구월간석	38.0			
	부평	37.7			
	주안	21.1			
	광주	소계		21.9	
		금남로/총장로	24.1		
		금호지구	18.6		
		봉선동	23.7		
		상무지구	25.6		
		전남대	23.9		
		첨단지구	16.2		
건대입구		49.4			
경희대		49.0			
군자		38.7			
목동		30.5			
사당		50.9			
성신여대	40.7				
수유	58.9				
신림	50.4				
영등포	33.3				
용산	36.9				
이태원	45.3				
잠실	42.2				
장안동	26.1				
천호	36.5				
청량리	43.2				
혜화동	70.1				
화곡	21.9				

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m²)

구분		임대료	구분		임대료	
대전	소계	18.6	충북	소계	21.1	
	노은	16.8		청주	28.8	
	둔산	27.0		충주	17.0	
	복합터미널	17.5	충남	소계	13.4	
	서대전네거리	16.3		서산	22.9	
	원도심	16.7		아산	15.2	
	유성온천역	16.7		천안	12.4	
울산	소계	17.0	전북	소계	15.0	
	삼산동	14.1		군산	19.0	
	성남옥교동	16.6		익산	10.6	
	신정동	15.7		전주	17.2	
	전하동	20.3	전남	소계	12.1	
경기	소계	32.4		광양	14.8	
	광명	31.8		목포	10.0	
	모란	34.1		순천	14.7	
	부천역	31.4		여수	15.4	
	분당	49.9	경북	소계	14.5	
	상중동	30.1		구미	15.9	
	수원역	32.6		안동	12.0	
	수지	30.1		포항	17.1	
	안양1번지	40.3	경남	소계	16.2	
	의정부역	41.2		거제	28.0	
인계동	21.0	김해		11.5		
강원	소계	20.0		양산	14.8	
	강릉	24.2	진주	15.5		
	원주	35.5	창원	20.4		
	충청	소계	20.1	제주	소계	12.2
		춘천	20.1		제주	12.3

4) 층별임대료 및 효용비율

(단위: 천원/㎡, %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
전체		11.0	31.1	13.4	10.8	11.0	11.5	17.0
		0.35	1.00	0.43	0.35	0.35	0.37	0.55
소계		17.6	58.9	25.1	20.2	18.6	18.9	25.6
		0.30	1.00	0.43	0.34	0.32	0.32	0.43
도심	소계	20.8	99.4	35.2	27.0	22.9	19.1	20.6
		0.21	1.00	0.35	0.27	0.23	0.19	0.21
광화문		23.4	65.9	36.5	33.8	28.6	15.1	14.2
		0.36	1.00	0.55	0.51	0.43	0.23	0.22
동대문		14.3	34.1	17.6	15.2	12.1	12.9	18.3
		0.42	1.00	0.52	0.45	0.35	0.38	0.54
명동		33.6	249.9	65.7	45.8	36.3	39.5	58.9
		0.13	1.00	0.26	0.18	0.15	0.16	0.24
서울역		14.8	59.9	23.1	16.7	14.2	12.8	14.3
		0.25	1.00	0.39	0.28	0.24	0.21	0.24
종로		25.1	87.0	33.6	21.3	14.4	15.8	13.7
		0.29	1.00	0.39	0.24	0.17	0.18	0.16
충무로		14.1	28.6	13.3	13.1	11.1	10.8	27.3
		0.49	1.00	0.47	0.46	0.39	0.38	0.95
강남	소계	23.8	75.0	32.2	26.0	23.4	24.0	24.3
		0.32	1.00	0.43	0.35	0.31	0.32	0.32
강남대로		38.6	128.6	47.7	34.0	29.2	29.8	28.4
		0.30	1.00	0.37	0.26	0.23	0.23	0.22
도산대로		20.2	43.8	22.4	20.9	20.2	22.3	23.7
		0.46	1.00	0.51	0.48	0.46	0.51	0.54
서초		11.7	30.7	19.3	19.1	17.2	20.9	25.3
		0.38	1.00	0.63	0.62	0.56	0.68	0.82
신사		22.3	75.1	33.1	26.3	24.2	21.4	18.1
		0.30	1.00	0.44	0.35	0.32	0.28	0.24
압구정		15.5	51.5	25.4	23.7	21.7	20.5	18.6
		0.30	1.00	0.49	0.46	0.42	0.40	0.36
청담		19.9	67.4	30.9	24.3	23.9	27.6	12.3
		0.30	1.00	0.46	0.36	0.35	0.41	0.18
테헤란로		20.2	47.0	28.0	22.0	20.2	21.4	21.6
		0.43	1.00	0.60	0.47	0.43	0.46	0.46
신촌마포	소계	16.1	49.3	24.3	21.1	19.3	18.4	26.4
		0.33	1.00	0.49	0.43	0.39	0.37	0.54
공덕역		14.6	36.6	18.2	15.9	13.9	17.7	16.6
		0.40	1.00	0.50	0.43	0.38	0.48	0.45

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분							
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	
서울 (계속)	신촌마포	신촌	16.8	58.2	27.4	24.3	22.4	18.3	31.4
			0.29	1.00	0.47	0.42	0.38	0.31	0.54
		홍대합정	16.3	44.1	23.7	19.6	17.9	18.8	18.7
			0.37	1.00	0.54	0.44	0.41	0.43	0.42
	기타	소계	15.1	43.1	20.1	16.4	15.4	16.4	26.2
			0.35	1.00	0.47	0.38	0.36	0.38	0.61
		건대입구	13.9	49.4	23.0	16.3	16.0	11.4	
			0.28	1.00	0.47	0.33	0.32	0.23	
		경희대	12.8	49.0	18.8	14.4	12.0	8.2	
			0.26	1.00	0.38	0.29	0.24	0.17	
		군자	8.9	38.7	16.4	15.4	18.0	15.8	16.6
			0.23	1.00	0.42	0.40	0.47	0.41	0.43
		목동	8.4	30.5	13.2	12.8	12.4	12.8	11.0
			0.28	1.00	0.43	0.42	0.41	0.42	0.36
		사당	18.0	50.9	31.3	23.0	22.1	23.1	25.6
			0.35	1.00	0.61	0.45	0.43	0.45	0.50
		성신여대	15.7	40.7	19.5	15.7	15.6	15.6	11.7
			0.39	1.00	0.48	0.39	0.38	0.38	0.29
		수유	17.7	58.9	20.4	16.1	14.3	15.6	15.2
			0.30	1.00	0.35	0.27	0.24	0.26	0.26
		신림	16.8	50.4	22.7	18.2	17.2	15.8	14.1
			0.33	1.00	0.45	0.36	0.34	0.31	0.28
		영등포	10.6	33.3	14.8	11.2	10.7	10.7	11.4
			0.32	1.00	0.44	0.34	0.32	0.32	0.34
		용산	20.6	36.9	22.3	21.8	22.5	24.9	29.7
			0.56	1.00	0.60	0.59	0.61	0.67	0.80
		이태원	18.1	45.3	22.4	18.7	14.2	16.3	17.6
			0.40	1.00	0.49	0.41	0.31	0.36	0.39
		잠실	12.5	42.2	18.2	15.3	15.5	17.0	22.9
			0.30	1.00	0.43	0.36	0.37	0.40	0.54
		장안동	6.4	26.1	8.4	7.4	6.2	6.0	11.2
			0.25	1.00	0.32	0.28	0.24	0.23	0.43
		천호	12.1	36.5	17.8	13.7	11.2	11.1	9.8
0.33			1.00	0.49	0.38	0.31	0.30	0.27	
	청량리	8.1	43.2	15.5	13.0	11.5	10.1	9.3	
		0.19	1.00	0.36	0.30	0.27	0.23	0.22	
	혜화동	21.9	70.1	34.6	23.0	20.2	15.2	13.4	
		0.31	1.00	0.49	0.33	0.29	0.22	0.19	
	화곡	5.4	21.9	15.5	12.8	8.3	9.6	11.8	
		0.25	1.00	0.71	0.58	0.38	0.44	0.54	

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
부산	소계	8.0	27.6	12.4	9.5	8.9	9.0	9.5
		0.29	1.00	0.45	0.34	0.32	0.33	0.34
	경성대/부경대	9.8	27.3	13.7	10.9	9.6	9.4	8.9
		0.36	1.00	0.50	0.40	0.35	0.34	0.33
	광안리	7.2	19.7	12.9	9.2	9.4	9.6	9.3
		0.37	1.00	0.65	0.47	0.48	0.49	0.47
	동래역	2.8	12.2	6.4	6.1	5.1		
		0.23	1.00	0.52	0.50	0.42		
	부산대학앞	7.6	40.5	14.0	10.8	9.7	9.5	13.7
		0.19	1.00	0.35	0.27	0.24	0.23	0.34
	부산역	4.1	12.6	7.0	5.6	6.5	8.3	11.0
		0.33	1.00	0.56	0.44	0.52	0.66	0.87
	서면	9.4	43.9	16.9	13.2	11.0	14.3	19.3
		0.21	1.00	0.38	0.30	0.25	0.33	0.44
	연산로터리	10.7	23.1	15.0	12.3	11.3	10.5	11.2
		0.46	1.00	0.65	0.53	0.49	0.45	0.48
	온천장	4.8	14.6	6.6	6.0	5.2	4.9	4.2
		0.33	1.00	0.45	0.41	0.36	0.34	0.29
	중구시장	11.4	49.8	17.8	7.9	8.8	13.8	4.3
		0.23	1.00	0.36	0.16	0.18	0.28	0.09
해운대	8.1	28.0	13.8	11.2	9.7	9.8	12.3	
	0.29	1.00	0.49	0.40	0.35	0.35	0.44	
현대백화점주변	6.4	17.5	7.2	7.2	6.8	5.8	6.6	
	0.37	1.00	0.41	0.41	0.39	0.33	0.38	
소계	5.1	23.4	8.8	7.4	6.3	6.8	10.1	
	0.22	1.00	0.38	0.32	0.27	0.29	0.43	
대구	계명대	4.3	15.5	6.7	4.9	4.8	5.1	4.3
		0.28	1.00	0.43	0.32	0.31	0.33	0.28
	동성로	5.9	31.3	10.2	7.7	6.6	8.3	11.6
		0.19	1.00	0.33	0.25	0.21	0.27	0.37
	범어	4.0	11.8	7.1	5.4	5.2	3.9	4.7
		0.34	1.00	0.60	0.46	0.44	0.33	0.40
	상인월배	3.9	29.6	7.6	7.2	7.0	8.2	10.3
		0.13	1.00	0.26	0.24	0.24	0.28	0.35
	수성	5.8	27.8	9.8	8.1	7.8	9.5	12.20
		0.21	1.00	0.35	0.29	0.28	0.34	0.44
	시지지구	4.2	23.8	10.8	9.6	8.7	9.3	10.2
		0.18	1.00	0.45	0.40	0.37	0.39	0.43
	죽전	4.5	18.1	7.4	7.7	5.2	6.4	7.6
		0.25	1.00	0.41	0.43	0.29	0.35	0.42
	철곡	3.6	15.1	6.4	5.7	4.6	5.1	5.8
		0.24	1.00	0.42	0.38	0.30	0.34	0.38

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
인천	소계	8.9	31.7	15.1	10.6	11.3	12.0	9.5
		0.28	1.00	0.48	0.33	0.36	0.38	0.30
	계양구	5.8	21.8	9.3	7.6	7.7	7.5	6.6
		0.27	1.00	0.43	0.35	0.35	0.34	0.30
	구월간석	6.2	38.0	17.5	11.4	12.9	13.7	6.0
		0.16	1.00	0.46	0.30	0.34	0.36	0.16
	부평	11.3	37.7	19.1	13.3	13.9	14.5	15.6
		0.30	1.00	0.51	0.35	0.37	0.38	0.41
	주안	8.7	21.1	10.0	8.1	6.8	5.8	5.2
		0.41	1.00	0.47	0.38	0.32	0.27	0.25
광주	소계	5.0	21.9	8.9	6.7	5.5	5.4	3.7
		0.23	1.00	0.41	0.31	0.25	0.25	0.17
	금남로/총장로	4.8	24.1	7.7	5.7	4.3	3.0	1.8
		0.20	1.00	0.32	0.24	0.18	0.12	0.07
	금호지구	6.9	18.6	6.5	6.0	4.4	4.9	6.0
		0.37	1.00	0.35	0.32	0.24	0.26	0.32
	봉선동	4.7	23.7	11.8	9.4	8.3	9.7	5.6
		0.20	1.00	0.50	0.40	0.35	0.41	0.24
	상무지구	4.5	25.6	11.2	9.1	8.5	8.3	7.1
		0.18	1.00	0.44	0.36	0.33	0.32	0.28
	전남대	5.7	23.9	10.4	6.9	4.3	4.3	
		0.24	1.00	0.44	0.29	0.18	0.18	
	침단지구	4.1	16.2	8.5	4.6	3.8	4.0	2.2
		0.25	1.00	0.52	0.28	0.23	0.25	0.14
대전	소계	3.9	18.6	6.8	5.6	5.4	5.9	7.5
		0.21	1.00	0.37	0.30	0.29	0.32	0.40
	노은	2.8	16.8	6.6	5.9	5.4	5.2	5.3
		0.17	1.00	0.39	0.35	0.32	0.31	0.32
	둔산	5.8	27.0	9.0	7.4	7.1	7.3	8.5
		0.21	1.00	0.33	0.27	0.26	0.27	0.31
	복합터미널	2.7	17.5	6.2	5.5	6.6	6.1	14.6
		0.15	1.00	0.35	0.31	0.38	0.35	0.83
	서대전네거리	3.4	16.3	6.8	6.5	6.4	7.1	7.8
		0.21	1.00	0.42	0.40	0.39	0.44	0.48
	원도심	2.8	16.7	5.9	4.0	3.4	4.1	6.9
		0.17	1.00	0.35	0.24	0.20	0.25	0.41
	유성온천역	6.1	16.7	6.5	5.3	3.8	4.8	4.6
		0.37	1.00	0.39	0.32	0.23	0.29	0.28

(단위: 천원/㎡, %)

구분		층구분						
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
울산	소계	3.6	17.0	9.6	8.2	8.0	9.3	9.3
		0.21	1.00	0.56	0.48	0.47	0.55	0.55
	삼산동	3.7	14.1	9.2	8.2	7.7	7.9	6.7
		0.26	1.00	0.65	0.58	0.55	0.56	0.48
	성남옥교동	4.2	16.6	8.5	6.7	5.7	6.4	4.8
		0.25	1.00	0.51	0.40	0.34	0.39	0.29
	신정동	2.3	15.7	7.5	5.4	4.2	5.6	6.0
		0.15	1.00	0.48	0.34	0.27	0.36	0.38
	전하동	5.6	20.3	10.1	8.7	7.4	6.7	5.0
		0.28	1.00	0.50	0.43	0.36	0.33	0.25
경기	소계	7.9	32.4	14.3	11.0	9.9	9.7	10.4
		0.24	1.00	0.44	0.34	0.31	0.30	0.32
	광명	5.3	31.8	14.4	10.5	9.9	9.5	7.3
		0.17	1.00	0.45	0.33	0.31	0.30	0.23
	모란	10.9	34.1	15.6	11.7	10.0	9.3	10.2
		0.32	1.00	0.46	0.34	0.29	0.27	0.30
	부천역	6.5	31.4	11.8	9.0	8.5	6.4	7.0
		0.21	1.00	0.38	0.29	0.27	0.20	0.22
	분당	8.2	49.9	19.5	16.2	14.9	15.9	16.3
		0.16	1.00	0.39	0.32	0.30	0.32	0.33
	상중동	5.6	30.1	12.4	10.9	11.4	12.4	
		0.19	1.00	0.41	0.36	0.38	0.41	
	수원역	10.0	32.6	18.4	13.3	10.8	5.8	4.3
		0.31	1.00	0.56	0.41	0.33	0.18	0.13
	수지	7.6	30.1	10.9	7.7	9.2	6.7	7.0
		0.25	1.00	0.36	0.26	0.31	0.22	0.23
	안양번지	10.1	40.3	13.3	9.8	7.4	7.5	7.9
		0.25	1.00	0.33	0.24	0.18	0.19	0.20
	의정부역	10.4	41.2	17.2	12.3	8.5	8.4	12.6
		0.25	1.00	0.42	0.30	0.21	0.20	0.31
인계동	7.3	21.0	10.7	8.9	6.9	8.9	7.4	
	0.35	1.00	0.51	0.42	0.33	0.42	0.35	
강원	소계	5.1	20.0	7.0	5.5	5.8	5.3	5.3
		0.26	1.00	0.35	0.28	0.29	0.27	0.27
	강릉	4.9	24.2	7.0	5.4	5.9	5.3	5.5
		0.20	1.00	0.29	0.22	0.24	0.22	0.23
	원주	5.8	35.5	9.9	8.0	7.3	6.1	5.7
		0.16	1.00	0.28	0.23	0.21	0.17	0.16
	춘천	5.4	20.1	7.8	5.9	6.9	6.4	5.7
		0.27	1.00	0.39	0.29	0.34	0.32	0.28

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분									
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층			
충북	소계		5.6	21.1	8.2	6.2	6.3	8.1	11.9		
			0.27	1.00	0.39	0.29	0.30	0.38	0.56		
	청주	청주	6.2	28.8	10.3	6.7	5.7	6.0			
			0.22	1.00	0.36	0.23	0.20	0.21			
		충주	5.1	17.0	6.8	5.8	6.5	7.6	6.9		
			0.30	1.00	0.40	0.34	0.38	0.45	0.41		
충남	소계		3.6	13.4	6.8	5.9	5.3	5.9	6.0		
			0.27	1.00	0.51	0.44	0.40	0.44	0.45		
	서산	서산	3.9	22.9	9.2	7.4	7.2	9.5	9.7		
			0.17	1.00	0.40	0.32	0.31	0.41	0.42		
		아산	3.8	15.2	8.1	6.8	4.2	4.3	4.4		
			0.25	1.00	0.53	0.45	0.28	0.28	0.29		
		천안	3.6	12.4	6.8	5.5	5.0	6.3	7.4		
			0.29	1.00	0.55	0.44	0.40	0.51	0.60		
		전북	소계		3.3	15.0	6.1	4.6	4.9	5.3	6.9
					0.22	1.00	0.41	0.31	0.33	0.35	0.46
군산	군산		1.4	19.0	6.6	5.2	5.1	4.7	7.4		
			0.07	1.00	0.35	0.27	0.27	0.25	0.39		
	익산		3.3	10.6	3.4	2.9	2.9	1.6			
			0.31	1.00	0.32	0.27	0.27	0.15			
	전주		4.0	17.2	8.7	5.5	5.4	6.2	6.9		
			0.23	1.00	0.51	0.32	0.31	0.36	0.40		
	전남		소계		2.6	12.1	5.6	4.7	4.6	5.6	6.6
					0.21	1.00	0.46	0.39	0.38	0.46	0.55
광양		광양	2.3	14.8	7.0	6.0	5.6	7.6	9.0		
			0.16	1.00	0.47	0.41	0.38	0.51	0.61		
		목포	1.7	10.0	4.5	3.5	2.9	2.8	2.9		
			0.17	1.00	0.45	0.35	0.29	0.28	0.29		
		순천	2.5	14.7	6.6	5.9	6.9	10.0	8.9		
			0.17	1.00	0.45	0.40	0.47	0.68	0.61		
		여수	3.9	15.4	6.5	4.0	3.4	2.3	3.6		
			0.25	1.00	0.42	0.26	0.22	0.15	0.23		
경북	소계		3.9	14.5	6.1	5.0	5.3	6.8	9.5		
			0.27	1.00	0.42	0.34	0.37	0.47	0.66		
	구미	구미	3.5	15.9	6.6	5.3	5.6	7.6	11.5		
			0.22	1.00	0.42	0.33	0.35	0.48	0.72		
		안동	6.1	12.0	5.3	4.9	4.6	5.7	2.2		
			0.51	1.00	0.44	0.41	0.38	0.48	0.18		
		포항	3.1	17.1	6.4	4.7	4.9	6.4	10.6		
			0.18	1.00	0.37	0.27	0.29	0.37	0.62		

(단위: 천원/m², %)

구분		층구분								
		지하층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층		
경남	소계		3.9	16.2	7.5	5.3	5.0	6.1	8.4	
			0.24	1.00	0.46	0.33	0.31	0.38	0.52	
	거제	4.5	28.0	10.9	8.3	8.5	9.8	16.0		
		0.16	1.00	0.39	0.30	0.30	0.35	0.57		
	김해	4.4	11.5	5.7	3.7	3.5	3.6	5.8		
		0.38	1.00	0.50	0.32	0.30	0.31	0.50		
	양산	0.6	14.8	8.6	5.3	4.3	9.3	10.9		
		0.04	1.00	0.58	0.36	0.29	0.63	0.74		
	진주	3.4	15.5	6.4	4.6	4.0	3.3	3.6		
		0.22	1.00	0.41	0.30	0.26	0.21	0.23		
	창원	5.6	20.4	8.8	6.2	5.9	7.0	3.8		
		0.27	1.00	0.43	0.30	0.29	0.34	0.19		
	제주	소계		4.3	12.2	6.1	5.7	8.0	6.4	8.3
				0.35	1.00	0.50	0.47	0.66	0.52	0.68
제주		4.7	12.3	6.5	5.6	8.0	4.6	5.9		
		0.38	1.00	0.53	0.46	0.65	0.37	0.48		

I
개
황II
오피스빌딩
임대시장III
매장용빌딩
임대시장IV
부
록

3. 매장용빌딩 수익률 정보

1) 유효조소득 구성비

(단위: %)

구분		임대수입	기타수입	영업경비	구분	임대수입	기타수입	영업경비	
전체		88.6	0.4	11.0	소계		88.7	0.2	11.1
소계		88.0	0.5	11.4	부산		90.8	0.0	9.2
도심	소계	95.3	0.3	4.5	경성대/부경대	91.7	0.0	8.3	
	광화문	94.0	0.0	6.0	동래역	87.9	0.0	12.1	
부산	동대문	90.1	0.0	9.9	부산대학앞	94.7	0.0	5.3	
	명동	97.3	0.0	2.7	부산역	90.5	0.0	9.5	
	서울역	95.4	0.1	4.6	서면	91.1	0.2	8.6	
	종로	94.2	1.8	4.0	연산로터리	91.2	0.0	8.8	
	충무로	94.0	0.0	6.0	온천장	83.8	1.2	15.0	
	강남	소계	88.5	0.1	11.4	중구시장	93.4	0.0	6.6
서울	강남대로	90.9	0.2	9.0	해운대	88.3	0.1	11.6	
	도산대로	85.8	0.1	14.1	현대백화점주변	70.4	1.3	28.3	
	서초	87.7	0.0	12.3	대구		93.7	0.5	5.8
	신사	91.0	0.0	9.0	계명대	89.2	0.0	10.8	
	압구정	82.4	0.0	17.6	동성로	95.0	0.3	4.7	
	청담	86.2	0.7	13.1	범어	87.5	5.7	6.8	
	테헤란로	89.4	0.0	10.6	상인월배	93.5	0.0	6.5	
	신촌마포	소계	90.4	0.8	8.9	수성	92.9	0.0	7.1
	공덕역	93.1	0.0	6.9	시지지구	95.6	0.0	4.4	
	신촌	90.0	1.1	8.9	죽전	93.0	1.0	6.0	
홍대합정	89.5	0.6	9.9	칠곡	94.1	0.0	5.9		
기타	소계	85.3	0.7	13.9	인천		88.2	0.3	11.5
서울	건대입구	95.1	0.0	4.9	계양구	88.5	0.2	11.3	
	경희대	96.8	0.0	3.2	구월간석	89.2	0.4	10.4	
	군자	92.7	0.0	7.3	부평	87.9	0.0	12.1	
	목동	84.5	0.0	15.5	주안	86.5	0.0	13.5	
	사당	86.1	1.1	12.8	광주		87.9	0.4	11.7
	성신여대	87.8	0.1	12.1	금남로/충장로	90.8	0.0	9.2	
	수유	87.0	0.5	12.6	금호지구	91.6	0.0	8.4	
	신림	85.2	0.0	14.8	봉선동	93.9	0.0	6.1	
	영등포	87.2	0.0	12.8	상무지구	84.2	0.2	15.6	
	용산	82.0	1.5	16.6	전남대	92.6	0.0	7.4	
광주	이태원	86.2	0.0	13.8	첨단지구	89.8	0.0	10.2	
	잠실	80.3	0.4	19.4					
	장안동	94.8	0.0	5.2					
	천호	86.2	0.0	13.8					
	청량리	92.2	0.0	7.8					
	혜화동	88.3	0.3	11.4					
	회곡	83.3	0.0	16.7					

(단위: %)

구분		임대수입	기타수입	영업경비	구분		임대수입	기타수입	영업경비
대전	소계	85.3	0.6	14.2	충북	소계	95.1	0.0	4.9
	노은	82.4	0.0	17.6		청주	95.4	0.0	4.6
	둔산	82.5	0.0	17.5		충주	99.1	0.0	0.9
	복합터미널	93.1	0.0	6.9	충남	소계	93.8	0.4	5.8
	서대전네거리	88.7	4.0	7.2		서산	96.6	0.0	3.4
	원도심	85.1	0.4	14.6		아산	97.5	0.0	2.5
	유성온천역	86.7	1.2	12.1		천안	90.2	1.1	8.7
울산	소계	86.4	0.2	13.4	전북	소계	86.9	0.4	12.7
	삼산동	85.9	0.0	14.1		군산	87.9	0.0	12.1
	성남옥교동	87.2	0.0	12.8		익산	90.0	0.5	9.5
	신정동	90.4	1.9	7.8		전주	83.2	1.0	15.8
	전하동	86.7	0.0	13.3	전남	소계	82.4	0.6	17.0
경기	소계	91.4	0.1	8.5		광양	80.5	1.1	18.3
	광명	93.1	0.0	6.9		목포	86.0	0.0	14.0
	모란	88.7	0.0	11.3		순천	79.6	1.0	19.4
	부천역	89.7	0.3	10.0		여수	88.5	0.0	11.5
	분당	87.7	0.0	12.3	경북	소계	91.0	0.0	9.0
	상중동	93.4	0.0	6.6		구미	88.6	0.0	11.4
	수원역	95.8	0.5	3.7		안동	97.0	0.0	3.0
	수지	86.6	0.0	13.4		포항	90.5	0.0	9.5
	안양7번지	83.6	0.0	16.4	경남	소계	88.8	0.1	11.0
	의정부역	98.3	0.0	1.7		거제	90.2	0.0	9.8
인계동	91.1	0.0	8.9	김해		85.0	0.0	15.0	
강원	소계	92.0	0.0	8.0		양산	88.7	0.0	11.3
	강릉	89.0	0.0	11.0		진주	87.8	0.8	11.4
	원주	94.5	0.0	5.5	창원	92.4	0.0	7.6	
	춘천	96.5	0.0	3.5	제주	소계	83.9	0.1	16.0
						제주	83.3	0.1	16.6

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

2) 순영업소득

(단위: 천원/m²)

구분		순영업소득	구분	순영업소득	
전체		37			
소계		66	소계	28	
서울	도심	소계	109	경성대/부경대	31
		광화문	95	광안리	26
		동대문	45	동래역	13
		명동	248	부산대학앞	39
		서울역	68	부산역	17
		종로	95	서면	45
		충무로	42	연산로터리	30
		온천장		13	
	강남	소계	77	중구시장	46
		강남대로	111	해운대	35
		도산대로	59	현대백화점주변	15
		서초	45		
		신사	81	소계	24
		압구정	59	계명대	12
신촌마포	소계	62	동성로	32	
	공덕역	51	범어	13	
	신촌	68	상인월배	27	
	홍대합정	57	수성	30	
	청담	74	시지지구	26	
	테헤란로	60	죽전	18	
기타	소계	54	칠곡	14	
	건대입구	60	소계	33	
	경희대	55	계양구	18	
	군자	47	구월간석	42	
	목동	32	부평	39	
	사당	69	주안	21	
	성신여대	45			
	수유	53	소계	21	
	신림	52	금남로/충정로	18	
	영등포	34	금호지구	18	
	용산	70	봉선동	25	
	이태원	52	상무지구	29	
	잠실	41	전남대	22	
	장안동	28	첨단지구	22	
천호	38				
청량리	44				
혜화동	69				
화곡	24				
			인천		
			광주		

(단위: 천원/m²)

구분		순영업소득	구분		순영업소득
대전	소계	17	충북	소계	20
	노은	14		청주	28
	둔산	21		충주	20
	충남	복합터미널	18	소계	16
		서대전네거리	18	서산	24
		원도심	16	아산	16
		유성온천역	15	천안	15
울산	소계	22	전북	소계	14
	삼산동	20		군산	16
	성남옥교동	17		익산	10
	신정동	17		전주	14
경기	전하동	23	전남	소계	12
	소계	34		광양	13
	광명	33		목포	11
	모란	32		순천	14
	경북	부천역	29	여수	13
		분당	45	소계	17
		상중동	28	구미	19
		수원역	40	안동	15
		수지	26	포항	18
		인양번지	33	경남	소계
의정부역	43	거제	30		
인계동	26	김해	12		
양산	22				
강원	소계	20	진주	14	
	강릉	21	창원	21	
	원주	33	제주	소계	15
	춘천	20		제주	15

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

3) 수익률 종합

(단위: %)

구분		소득수익률	자본수익률	투자수익률	구분	소득수익률	자본수익률	투자수익률		
전체		1.32	0.28	1.61	소계		1.43	0.51	1.95	
소계		1.28	0.27	1.55	부산		1.53	0.38	1.92	
서울	도심	소계	1.44	0.39	1.82	경성대/부경대	1.37	0.39	1.76	
	부산	광화문	1.49	0.49	1.98	동래역	0.76	0.54	1.30	
		동대문	1.11	0.17	1.29	부산대학앞	1.42	0.29	1.70	
		명동	1.61	0.41	2.02	부산역	1.52	0.35	1.87	
		서울역	1.48	0.66	2.13	서면	1.66	0.61	2.27	
		종로	1.62	0.08	1.70	연산로터리	1.94	0.54	2.49	
		충무로	1.00	0.73	1.73	온천장	1.01	0.16	1.17	
		강남	소계	1.02	0.54	1.56	중구시장	1.38	0.53	1.91
	대구	강남대로	1.10	0.25	1.35	해운대	1.50	0.57	2.07	
		도산대로	0.78	0.75	1.53	현대백화점주변	1.10	0.89	1.99	
		서초	1.07	0.20	1.27	소계		1.38	0.57	1.95
		신사	1.07	0.98	2.05	계명대	1.23	0.61	1.84	
		압구정	0.97	0.72	1.69	동성로	1.36	0.62	1.97	
		청담	0.85	0.47	1.32	범어	1.00	0.54	1.54	
		테헤란로	1.08	0.63	1.70	상인월배	1.72	0.49	2.22	
신촌마포	소계	1.30	0.18	1.48	수성	1.42	0.65	2.08		
	공덕역	1.39	0.21	1.59	시지지구	1.67	0.47	2.14		
	신촌	1.21	0.17	1.38	죽전	1.24	0.67	1.90		
	홍대합정	1.40	0.17	1.57	칠곡	1.33	0.51	1.84		
기타	소계	1.32	0.17	1.50	소계		1.45	-0.18	1.27	
광주	인천	건대입구	0.98	0.68	1.66	계양구	1.39	0.63	2.02	
		경희대	1.17	0.35	1.52	구월간석	1.69	0.63	2.32	
		군자	1.12	0.16	1.28	부평	1.45	-1.12	0.33	
		목동	1.16	0.28	1.44	주안	1.20	-0.10	1.10	
		사당	1.50	0.63	2.13	소계		1.46	-0.34	1.12
	광주	성신여대	1.16	0.52	1.68	금남로/총장로	1.14	0.22	1.36	
		수유	1.28	0.24	1.53	금호지구	1.62	-0.92	0.70	
		신림	1.05	0.31	1.36	봉선동	1.79	-1.18	0.61	
		영등포	1.07	0.28	1.35	상무지구	1.85	-0.75	1.10	
		용산	1.72	-0.02	1.70	전남대	1.42	0.08	1.50	
		이태원	1.24	0.16	1.40	첨단지구	1.63	-1.35	0.29	
		잠실	0.90	0.09	0.99					
		장안동	1.16	0.31	1.47					
		천호	1.19	0.23	1.42					
		청량리	1.11	-0.46	0.64					
해화동	1.22	0.29	1.51							
화곡	0.78	0.48	1.26							

(단위: %)

구분		소득수익률	자본수익률	투자수익률	구분		소득수익률	자본수익률	투자수익률	
대전	소계	1.14	0.15	1.29	충북	소계	1.51	0.15	1.66	
	노은	0.97	0.20	1.17		청주	1.89	0.16	2.05	
	둔산	1.30	0.60	1.90		충주	1.43	0.13	1.56	
	북합터미널	1.48	0.34	1.82	충남	소계	1.29	0.81	2.10	
	서대전네거리	0.89	0.40	1.28		서산	1.62	-0.25	1.37	
	원도심	1.07	-0.68	0.39		아산	1.18	1.08	2.26	
	유성온천역	0.96	0.30	1.26		천안	1.37	0.76	2.13	
울산	소계	1.33	0.49	1.82	전북	소계	1.26	0.03	1.29	
	삼산동	1.15	0.54	1.69		군산	1.26	0.19	1.45	
	성남옥곡동	1.21	0.85	2.06		익산	1.14	-0.08	1.06	
	신정동	1.34	0.44	1.78		전주	1.41	-0.14	1.26	
	전하동	1.36	0.37	1.73	전남	소계	1.08	0.28	1.36	
소계	1.39	0.37	1.76	광양		1.12	0.40	1.52		
광명	1.19	0.54	1.73	목포		1.23	0.11	1.34		
모란	1.25	0.70	1.95	순천		1.14	0.26	1.40		
부천역	1.40	0.44	1.85	여수		1.03	0.30	1.33		
경기	분당	1.74	-0.23	1.51	경북	소계	1.38	0.34	1.72	
	상중동	0.98	1.73	2.71		구미	1.49	0.14	1.63	
	수원역	1.12	0.67	1.79		안동	1.28	0.39	1.67	
	수지	1.45	0.65	2.10		포항	1.35	0.51	1.87	
	안양번지	1.38	0.00	1.38	경남	소계	1.20	0.49	1.69	
	의정부역	1.47	0.02	1.49		거제	1.48	0.40	1.87	
	인계동	1.40	0.44	1.84		김해	1.02	1.17	2.19	
	강원	소계	1.36	0.06		1.42	양산	1.54	0.60	2.13
		강릉	1.44	0.11		1.55	진주	0.98	0.10	1.08
원주		1.31	-0.23	1.08	창원	1.20	0.58	1.79		
춘천		1.39	-0.22	1.18	제주	소계	1.32	0.07	1.39	
				제주		1.26	0.07	1.33		

I 개황

II 오피스빌딩 임대시장

III 매장용빌딩 임대시장

IV 부록

▣ 임대사례조사 개요

1. 조사개요

- 1) 최초작성연도 : 2002년
- 2) 통계종류 : 조사통계
- 3) 조사의 목적
 - 표준지 공시지가 조사·평가시 수익방식 평가방법의 적용에 활용
 - 선진적 부동산 지수 작성의 근거자료로 활용
 - 객관적 부동산 투자정보 제공을 통한 건전한 부동산거래질서 확립
- 4) 조사주기 : 분기

2. 조사대상

- 1) 조사범위 : 3,155동(오피스빌딩 824동, 매장용빌딩 2,331동)
 - * 오피스빌딩(6층이상), 매장용빌딩(3층이상) 임대면적 50%이상인 빌딩(일반건물)
- 2) 조사단위 : (오피스) 전국, 16개 시도, 44개 상권
(매장용) 전국, 16개 시도, 106개 상권
- 3) 조사지역 : 전국
- 4) 조사내용 : 표본빌딩 기본현황, 임차인별 면적 및 임대현황, 표본빌딩 자산가치평가 등
- 6) 조사방법 : 표본, 실측조사
- 7) 조사체계 : 국토교통부(조사·평가의뢰) → 한국감정원(조사·평가 수행, 통계작성)

3. 조사기간

- 1) 조사 기준시점 : 매분기 마지막월 말일
 - * 자산가치 평가시점 : 매분기 마지막월 말일
- 2) 조사 실시기간 : 해당분기 마지막 월 10일경 ~ 해당분기 다음월 8일경(약25일 소요)
- 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·평가 : 한국감정평가협회 ⇒ 한국감정원
 - 통계작성 : 한국부동산연구원 ⇒ 한국감정원
- 2013년 1/4분기 : 조사지역 및 조사표본수 확대
 - 조사지역 확대 : 8개 시도 → 전국
 - 조사표본수 : 3,000동 → 3,155동(오피스 824동, 매장용 2,331동)

구분		개편전	개편후
조사지역		서울/ 6대광역시/ 경기일부	서울/ 6대광역시/ 9개도 (세종시 제외)
상권 및 표본수		오피스(58개, 1,000동) 매장용(87개, 2,000동)	오피스 (44개, 824동) 매장용 (106개, 2,331동)
결과발표	전체통계	서울, 6대광역시 및 경기일부의 주요상권내 표본 사용	전국 표본 사용
	추가제공		규모별 공실률, 임대료 (오피스빌딩 서울지역에 한함)

* 표본분포 : 상권 및 상권의 지역에도 표본을 배정하여 전국단위 통계 생산이 가능함

4. 모집단 및 표본현황

- 모집단 : 2012년 9월 기준 일반건축물관리대장
 - 건축물관리대장상 연면적이 50%이상이 주용도가 업무용 또는 상업용인 빌딩
(단, 오피스빌딩 6층이상, 매장용빌딩 3층이상)

(단위: 동수, %)

오피스빌딩				매장용빌딩			
지역	모집단	표본	비율	지역	모집단	표본	비율
전체	5,044	824	16.3	전체	260,935	2,331	0.9
서울	3,108	406	13.1	서울	70,808	728	1.0
도심	370	96	25.9	도심	3,252	136	4.2
강남	559	136	24.3	강남	2,219	117	5.3
여의도마포	141	46	32.6	신촌마포	1,436	64	4.5
기타지역	2,038	128	6.3	기타	63,901	411	0.6
부산	366	57	15.6	부산	24,047	222	0.9
대구	188	41	21.8	대구	14,110	146	1.0
인천	144	36	25.0	인천	12,071	67	0.6
광주	139	31	22.3	광주	7,965	92	1.2
대전	131	44	33.6	대전	7,217	96	1.3

오피스빌딩				매장용빌딩			
지역	모집단	표본	비율	지역	모집단	표본	비율
울산	81	23	28.4	울산	7,046	82	1.2
경기	354	36	10.2	경기	41,894	159	0.4
강원	52	13	25.0	강원	8,189	102	1.2
충북	51	13	25.5	충북	7,980	72	0.9
충남	100	10	10.0	충남	8,927	70	0.8
전북	64	20	31.3	전북	8,778	121	1.4
전남	99	31	31.3	전남	9,127	103	1.1
경북	64	31	48.4	경북	14,592	131	0.9
경남	80	22	27.5	경남	14,319	109	0.8
제주	23	10	43.5	제주	3,865	31	0.8

5. 통계산출항목

1) 공실률

○ 개념

- 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스 및 매장용빌딩의 빈 공간을 의미하는 것으로 공실률은 해당지역 공실면적의 합을 지역의 총 연면적으로 나누어 산출

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

여기서, n_i : i번째 상권내 총 빌딩수

V_{ij} : i번째 상권내 j번째 빌딩 공실면적

A_{ij} : i번째 상권내 j번째 빌딩 건축연면적

2) 임대료

○ 개념

- 월 임대료수준은 임차인이 지불하는 임대료를 월세형태로 전환하여 산정한 것으로 전세금과 보증금은 조사된 월세전환율을 사용하여 월 임대료로 전환한 후 임대가능면적(전용면적과 공용면적이 포함된 면적임)을 가중치로 적용하여 단위면적(㎡)당 수준을 산출

$$\circ \text{ 임대료} = \frac{\sum_{j=1}^{n_i} \sum_{k=1}^{n_{ij}} (R_{ijk} \times RA_{ijk})}{\sum_{j=1}^{n_i} \sum_{k=1}^{n_{ij}} RA_{ijk}}$$

여기서, n_{ij} : i번째 상권내 j번째 빌딩의 총 임차인수

n_i : i번째 상권내 총 빌딩수

R_{ijk} : i번째 상권내 j번째 빌딩내 k번째 임차인 단위임대료

RA_{ijk} : i번째 상권내 j번째 빌딩내 k번째 임차인 임대면적

3) 투자수익률

○ 개념

- 투자수익률 : 당해 분기간 투하된 자본에 대한 전체수익률로서 임대료 등 빌딩운영에 따른 소득수익률과 부동산가격 증감에 의한 자본수익률을 합산한 것
- 소득수익률 : 당해 분기간 발생한 순영업소득을 기초 자산가치(당해 분기초)로 나눈 것으로 지역별 소득수익률은 지역 내 빌딩의 소득수익률을 구한 후 연면적을 가중치로 사용하여 산출
- 자본수익률 : 당해 분기간 부동산 자산가치의 증감으로 인한 수익률로 토지가격의 증감과 건물 가격의 증감을 고려하여 기초 자산가치(당해 분기초)로 나눈 것으로 지역별 자본수익률은 지역 내 빌딩의 자본수익률을 구한 후 연면적을 가중치로 사용하여 산출

○ 기본산식

- 소득수익률(I) = $\frac{NOI}{V_0}$
- 자본수익률(C) = $\frac{V_1 - V_0}{V_0}$
- 투자수익률(T) = 소득수익률+자본수익률

여기서, NOI : 순영업소득

V_0 : 기초 자산가격

V_1 : 기말 자산가격

○ 상권별

$$- \text{상권 소득수익률} = \frac{\Sigma(A_{ij} \times I_{ij})}{\Sigma A_{ij}}$$

여기서, A_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 연면적

I_{ij} : i번째 상권의 j번째 빌딩의 소득수익률

$$- \text{상권 자본수익률} = \frac{\Sigma(A_{ij} \times C_{ij})}{\Sigma A_{ij}}$$

여기서, A_{ij} : i 번째 상권의 j 번째 빌딩의 연면적

C_{ij} : i 번째 상권의 j 번째 빌딩의 자본수익률

$$- \text{상권 투자수익률} = \frac{\Sigma(A_{ij} \times T_{ij})}{\Sigma A_{ij}}$$

여기서, A_{ij} : i 번째 상권의 j 번째 빌딩의 연면적

T_{ij} : i 번째 상권의 j 번째 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 : 투자수익률

t : 해당분기

6. 자료제공

- 1) 공표방법 : 보도자료(국토교통부) 배포, 인터넷 게재, 간행물(결과보고서)
- 2) 공표범위
 - 지역 : 전국
 - 내용 : 투자수익률, 공실률, 임대료
- 3) 공표주기 : 분기
- 4) 간행물명 : 상업용부동산 임대사례조사 보고서

7. 자료제공

- 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)
- 한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.r-one.co.kr>)

8. 기타

- 유의사항

본 통계는 미승인 통계로서 부동산통계선진화방안('10.6.15, 제2차 국가통계위원회)의 추진에 따라 상업용부동산 임대지수를 개발하여 '14년 공표 예정임
- 연락처

정책문의 : 국토교통부 부동산평가과 (☎ 044-201-3432, <http://www.molit.go.kr>)

통계문의 : 한국감정원 부동산통계처 부동산분석부 (☎ 02-2187-4043,050 <http://www.kab.co.kr>)

조사문의 : 한국감정원 부동산통계처 지가동향부 (☎ 02-2189-8063,490 <http://www.kab.co.kr>)

상업용부동산 임대사례조사

2013년 5월 10일 인 쇄

2013년 5월 15일 발 행

발 행 인 권 진 봉

발 행 처 한국감정원

주 소 서울 강남구 테헤란로 113길 12[삼성동 171-2]

전화번호 02-2187-4043

홈페이지 <http://www.r-one.co.kr>

인 쇄 디자인크레파스

TEL: 02-2267-0663
