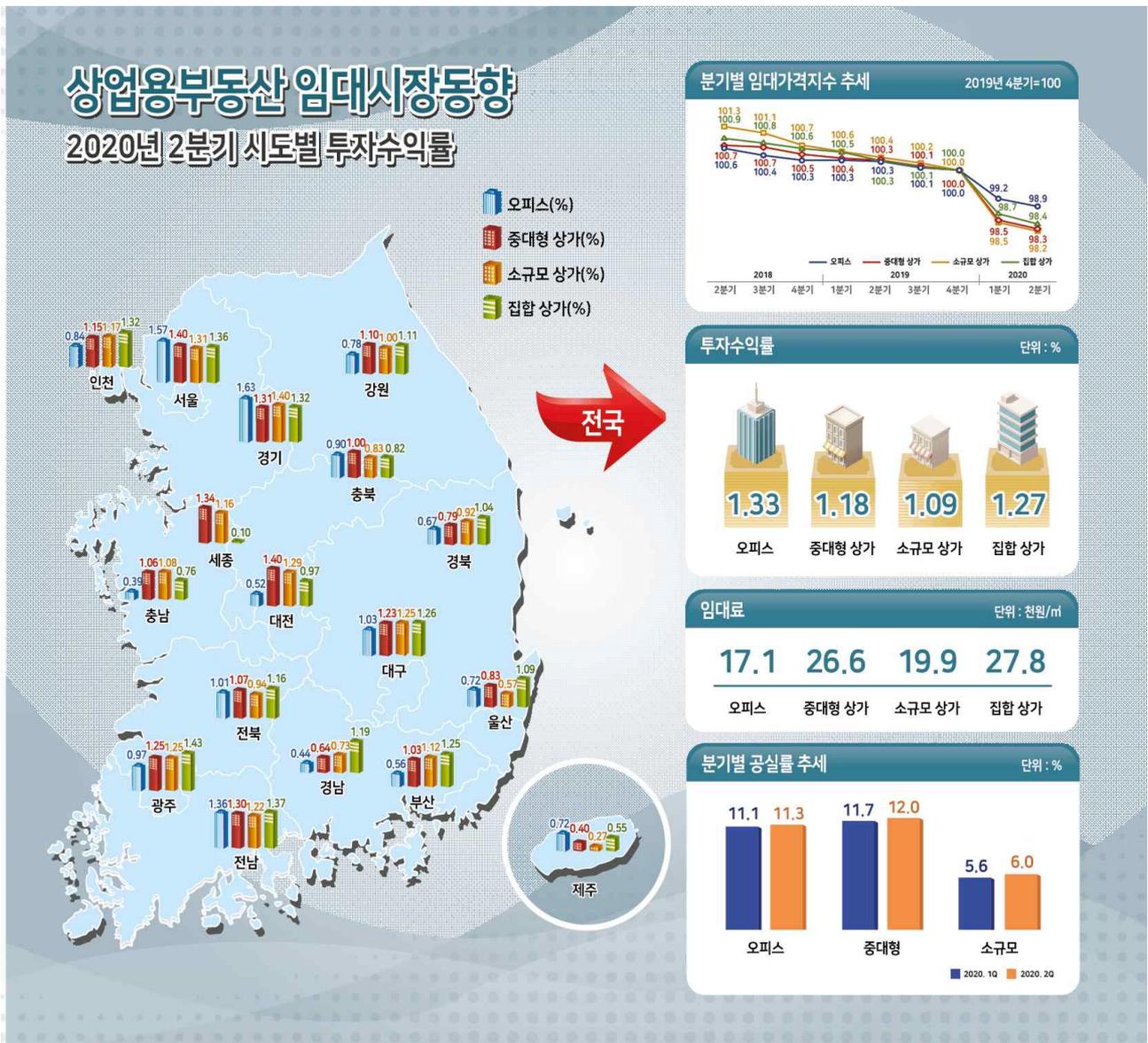


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr	보도자료		내집마련의 첫걸음! 청약Home이 도와드립니다  한국감정원
	배포일시 2020. 7. 29.(수) 총 19매(본문 12매, 붙임 7매)		
담당부서 부동산통계처 상업자산통계부	내용문의 상업자산통계부장 김 효 영 담당 과 장 류 민 영	☎(053)663-8531 ☎(053)663-8536	
보도일시 2020년 7월 29일(수) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.			

‘20년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표



- 전분기 대비 모든 유형(오피스 및 상가)에서 임대료 하락
- 자산가치 상승 둔화 등으로 전분기 대비 모든 유형에서 투자수익률 하락



□ 한국감정원은 전국 상업용부동산*에 대한 '20년 2분기(6.30. 기준) 투자수익률, 공실률, 임대료 등 임대시장 동향을 조사·발표했다.

* 오피스(일반 6층 이상), 중대형 상가(일반 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과), 소규모 상가(일반 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하), 집합 상가의 4개 건물유형으로 구분·조사

< 상업용부동산 임대동향조사 건물유형 >

분류	오피스	중대형 상가	소규모 상가	집합 상가
항목				
기준	① 일반건축물대장상 건물 ②(주용도) 업무시설	① 일반건축물대장상 건물 ②(주용도) 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설	① 일반건축물대장상 건물	① 집합건축물대장상 건물
소유형태	건물전체 1인 또는 공동 소유			건물 내 호별 개별소유
표본수	824개 동	4,310개 동	4,077개 동	23,000개 호
분류기준	6층 이상	3층 이상이거나, 연면적 330㎡ 초과	2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하	구분없음

□ 2020년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 결과를 전반적으로 살펴보면, 오피스 및 모든 상가 유형에서 전분기 대비 임대료, 투자수익률이 하락하고 공실률이 다소 증가했다.

□ (임대가격지수) 시장임대료 변동을 나타내는 임대가격지수는 전분기 대비 오피스는 0.23%하락, 상가는 중대형 0.26%, 소규모 0.25%, 집합 0.31% 하락했으며,

○ 전국 평균 임대료는 오피스(3층 이상 평균)가 17.1천원/㎡, 상가(1층 기준)는 집합 27.8천원/㎡, 중대형 26.6천원/㎡, 소규모 19.9천원/㎡ 순으로 나타났다.

□ (투자수익률) 오피스 투자수익률은 1.33%, 중대형 상가는 1.18%, 소규모 상가는 1.09%, 집합 상가는 1.27%로 나타났다.

○ 임대이익을 나타내는 소득수익률은 오피스 1.05%, 중대형 상가 0.95%, 소규모 상가 0.84%, 집합 상가 1.11%로 나타났으며,

○ 자산가치 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.28%, 중대형 상가 0.23%, 소규모 상가 0.25%, 집합 상가 0.15%로 나타났다.

□ (공실률) 전국 평균 공실률은 오피스는 11.3%, 중대형 상가는 12.0%, 소규모 상가는 6.0%로 나타났다.

□ (지역 동향) 서울지역*은 명동, 동대문 상권을 중심으로 관광객 감소, 오프라인 매장 수요 감소로 인한 입점업체의 매출부진 등으로 상권 침체가 지속되며 임대료가 하락했다.

○ 대구지역**은 코로나19의 지역 내 확산 진정에 따른 사회적 거리두기 완화와 전분기 임대료 급락에 대한 기저효과로 임대료가 상승했다.

* (서울 임대가격지수, 전기대비) 중대형 0.28%, 소규모 0.34%, 집합 0.35% ↓

** (대구 임대가격지수, 전기대비) 중대형 0.95%, 소규모 1.11%, 집합 0.29% ↑

⇒ 자세한 내용은 4페이지 이후 참조

1. 임대료 및 임대가격지수

◆ 임대료 수준은 표본개편('20년1분기)에 따라 표본구성 및 임대료 산정방법 변화 등으로 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본개편 이전 대비 비교시에는 임대가격지수의 변동률을 활용하시기 바랍니다.

* 임대료는 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점의 거래 가능한 임대료 수준을 기준으로 산정하며, 임대가격지수는 임대료 추세를 관찰하기 위하여 이용

□ 임대료는 집합 상가의 임대료(27.8천원/m²)가 가장 높았으며, 중대형 상가(26.6천원/m²), 소규모 상가(19.9천원/m²) 순으로 나타났다. 한편 오피스는 17.1천원/m² 수준으로 나타났다.

* 상가는 가장 효율적으로 이용되고 있는 1층을 기준으로 산정하는 반면, 오피스의 1~2층은 주로 로비나 매장용으로 이용되고 있어 업무용 공간의 임대료 수준을 파악하기 위해 3층~최고층을 기준으로 산정(직접 비교 유의)

□ 임대료의 변동 추세를 나타내는 전분기 대비 모든 유형에서 하락한 가운데, 오피스는 0.23% 하락하였으며, 상가의 경우 중대형 0.26%, 소규모 0.25%, 집합 0.31% 하락했다.

○ 오피스는 재택근무 확대에 의한 신규임차수요 감소와 신규 오피스 공급의 영향으로 노후 오피스를 중심으로 임대료 하락

○ 상가는 대구에서 전분기 급락에 따른 기저효과로 상승했으나, 그 외 지역에서는 코로나19의 영향으로 위축된 소비심리*와 기업경기** 둔화가 완전히 회복되지 못해 전체 상가유형에서 하락

* (소비자심리지수, 한국은행) 97.0('19.9월)→100.5('19.12월)→78.4('20.3월)→81.8('20.6월)

** (기업경기실사지수, 한국은행) 72('19.9월)→76('19.12월)→54('20.3월)→56('20.6월)

(2019년 4분기 = 100)

구 분	2018			2019				2020			
	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	전기비	전년동기비
오피스	100.6	100.4	100.3	100.3	100.3	100.1	100.0	99.2	98.9	-0.23	-1.32
중대형상가	100.7	100.7	100.5	100.4	100.3	100.1	100.0	98.5	98.3	-0.26	-2.02
소규모상가	101.3	101.1	100.7	100.6	100.4	100.2	100.0	98.5	98.2	-0.25	-2.16
집합상가	100.9	100.8	100.6	100.5	100.3	100.1	100.0	98.7	98.4	-0.31	-1.86

□ 임대료 및 임대가격지수를 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 임대료 수준은 임대수요가 많은 수도권(서울, 경기, 인천)이 높으며, 임대가격지수는 대구 및 경북을 제외한 전체 시도가 하락한 가운데 충북, 인천, 충남 등의 순으로 하락했다.

- 서울은 시청·명동 상권 등에서 오피스 공급 증가 및 재택근무 등 근무환경 변화로 인한 신규임차수요 감소로 전분기 대비 **0.22% 하락**

* 서울 0.22%↓, 시청 1.77%↓, 명동 0.85%↓, 천호 0.60%↓

- 부산은 노후 오피스의 공실 장기화로 임차인 이탈 방지 및 신규 임차 유인을 위해 임대료를 하향 조정함에 따라 전분기 대비 **0.47% 하락**

* 부산 0.47%↓, 연산로터리 2.10%↓, 남포동 0.61%↓, 부산역 0.51%↓

17.1		임대가격지수 변동률															임대료	
	22.4																	
		7.2	7.3	8.7	5.9	4.5	7.3	11.8	6.1	4.0	6.9	4.3	4.8	6.0	5.8	4.6		
			0.50											0.03				
-0.23	-0.22	-0.47		-0.84	-0.57	-0.55	-0.14	-0.05	-0.27	-1.08	-0.66	-0.33	-0.19		-0.48	-0.01		
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주		

○ (중대형 상가) 서울, 부산 및 인천 지역의 임대료가 높은 수준이며, 임대가격지수는 대구를 제외한 전체 시도가 하락한 가운데 충북, 인천, 경남 등의 순으로 하락했다.

- 서울은 명동·남대문 상권 등 외국인 관광객 의존도가 높은 상권에서 외국인 관광객 감소로 상권침체가 지속되며 전분기 대비 **0.28% 하락**

* 서울 0.28%↓, 명동 2.04%↓, 남대문 0.56%↓

- 대구는 코로나19의 지역 내 확산이 진정되고, 사회적 거리두기 완화와 재난지원금 지급의 영향으로 전분기 급락에서 다소 회복하며 **0.95% 상승**

* 대구 0.95%↑, 계명대 1.65%↑, 들안길 1.49%↑, 동대구 1.36%↑

55.1		임대가격지수 변동률															임대료
26.6		30.4	21.1	27.3	21.4	17.4	18.0	12.7	27.2	15.2	19.6	13.6	14.3	12.3	13.4	14.7	13.9
			0.95														
-0.26	-0.28	-0.36		-0.72	-0.19	-0.10	-0.33	-0.20	-0.30	-0.06	-0.81	-0.27	-0.24	-0.35	-0.18	-0.42	-0.04
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주

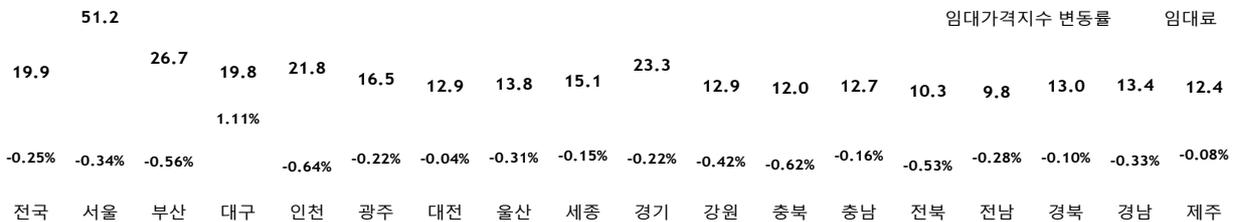
○ (소규모 상가) 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 임대가격지수는 대구를 제외한 전체 시도가 하락한 가운데 인천, 충북, 부산 등의 순으로 하락했다.

- 서울은 이태원 상권에서 이태원 클럽발 코로나19 확산 영향으로, 혜화동 상권에서 공연계 불황에 따른 유동인구, 매출액 감소의 영향으로 하락하는 등 전분기 대비 **0.34% 하락**

* 서울 0.34% ↓, 이태원 1.62% ↓ 혜화동 0.99% ↓

- 인천은 코로나19의 수도권 확산 및 장기화로 인한 경기침체, 관광객 감소, 임대수요 감소가 지속됨에 따라 전분기 대비 **0.64% 하락**

* 인천 0.64% ↓, 구월 0.58% ↓, 신포동 0.53% ↓, 계양구 0.50% ↓



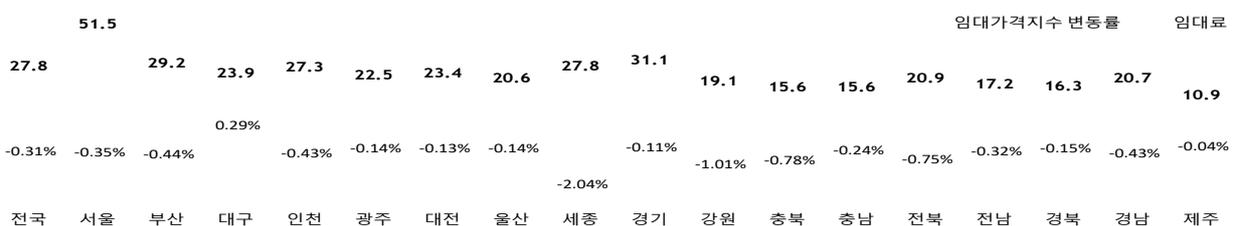
○ (집합 상가) 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 등이 높으며, 임대가격지수는 대구를 제외한 전체 시도가 하락한 가운데 세종, 강원, 충북 등의 순으로 하락했다.

- 서울은 동대문 상권에서 온라인 쇼핑 활성화 및 관광객 감소에 따른 의류 등 도소매 업종 매출 감소 영향 등으로 전분기 대비 **0.35% 하락**

* 서울 0.35% ↓, 동대문 1.93% ↓

- 세종은 세종정부청사 상권의 주 고객층이 중앙부처 공무원인 특성상 회식자제, 사회적 거리두기의 영향으로 유동인구, 매출액 감소하며 전분기 대비 **2.04% 하락**

* 세종 2.04% ↓, 세종정부청사 1.41% ↓



(단위: 천원/㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	17.1	22.4	7.2	7.3	8.7	5.9	4.5	7.3	-
중대형 상가	26.6	55.1	30.4	21.1	27.3	21.4	17.4	18.0	12.7
소규모 상가	19.9	51.2	26.7	19.8	21.8	16.5	12.9	13.8	15.1
집합 상가	27.8	51.5	29.2	23.9	27.3	22.5	23.4	20.6	27.8
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	11.8	6.1	4.0	6.9	4.3	4.8	6.0	5.8	4.6
중대형 상가	27.2	15.2	19.6	13.6	14.3	12.3	13.4	14.7	13.9
소규모 상가	23.3	12.9	12.0	12.7	10.3	9.8	13.0	13.4	12.4
집합 상가	31.1	19.1	15.6	15.6	20.9	17.2	16.3	20.7	10.9

* 오피스는 3층~최고층 평균, 상가(일반/집합)는 기준층을 기준으로 산정하였으며, 매분기 마지막 월/일 기준임
 * 임대료는 현재 시점에서 거래가능한 금액을 월세형태로 전환하여 산정한 월세환산 임대료임 (관리비 미포함)

2. 투자수익률

- 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률은 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출하며, 오피스는 1.33%, 중대형 상가는 1.18%, 소규모 상가는 1.09%, 집합 상가는 1.27%로 나타났다.
- 3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 1.05%, 중대형 상가 0.95%, 소규모 상가 0.84%, 집합 상가 1.11%로 나타났다.
- 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.28%, 중대형 상가 0.23%, 소규모 상가 0.25%, 집합 상가 0.15%로 나타났다.
- 코로나19 등 경기 위축 및 투자수요 감소에 따른 자산가치 상승 둔화와 상권 소비 위축 영향으로 투자수익률은 전기대비 하락했다.

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구분		'19.2분기	3분기	4분기	'20.1분기	2분기	전기대비	전년동기대비
오피스	소득수익률	1.12	0.87	1.07	1.06	1.05	-0.01	-0.07
	자본수익률	0.72	0.96	1.03	0.53	0.28	-0.25	-0.44
	투자수익률	1.84	1.83	2.10	1.59	1.33	-0.26	-0.51
중대형 상가	소득수익률	1.04	0.80	1.01	0.96	0.95	-0.01	-0.09
	자본수익률	0.49	0.63	0.68	0.35	0.23	-0.13	-0.26
	투자수익률	1.53	1.43	1.69	1.31	1.18	-0.14	-0.35
소규모 상가	소득수익률	0.92	0.75	0.89	0.85	0.84	-0.01	-0.08
	자본수익률	0.48	0.52	0.53	0.31	0.25	-0.07	-0.23
	투자수익률	1.40	1.27	1.43	1.17	1.09	-0.08	-0.31
집합 상가	소득수익률	1.19	0.84	1.17	1.13	1.11	-0.02	-0.08
	자본수익률	0.36	0.52	0.60	0.31	0.15	-0.16	-0.20
	투자수익률	1.55	1.36	1.76	1.45	1.27	-0.18	-0.28

* 소수점 15자리까지 통계치를 산정하나 지면상 제약으로 소수점 셋째 자리에서 반올림한 결과로서 소득수익률과 자본수익률의 합이 투자수익률 수치와 다를 수 있으며, 전기대비 수치도 다를 수 있음

□ 투자수익률을 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 경기, 서울, 전남 등이 상대적으로 높은 수익률을 나타냈으며, 충남, 경남, 대전 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 서울은 외부환경 변화에 따른 불확실성으로 투자심리가 위축되어 자산가치 상승이 둔화된 가운데 1.57%의 투자수익률을 나타냈다.

- 인천은 코로나19에 의한 경기침체로 전체 상권의 자본수익률이 하락 전환되면서 투자수익률 0.84%를 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	소득수익률	1.05	1.08	0.89	0.85	1.17	0.74	0.86	0.97	-
	자본수익률	0.28	0.49	-0.33	0.18	-0.32	0.24	-0.33	-0.25	-
	투자수익률	1.33	1.57	0.56	1.03	0.84	0.97	0.52	0.72	-
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	소득수익률	1.47	0.88	0.67	1.03	0.86	1.03	0.91	0.88	0.77
	자본수익률	0.15	-0.10	0.24	-0.64	0.16	0.34	-0.24	-0.43	-0.05
	투자수익률	1.63	0.78	0.90	0.39	1.01	1.36	0.67	0.44	0.72

○ (중대형 상가) 서울, 대전, 세종 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 제주, 경남, 경북은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.

- 서울은 경기침체 및 사회적 거리두기로 인해 상업용부동산 시장의 투자 관망세가 짙어지면서 거래량 감소와 자산가치 상승 둔화를 보였고, 투자수익률은 1.40%를 나타냈다.

- 경남은 창원역, 거제읍포 상권 등에서 지역기반산업인 조선업 불황이 지속되고, 임대료 하락에 따른 상업용부동산 수요 감소로 자산가치가 하락하면서 투자수익률 0.64%를 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	소득수익률	0.95	0.80	0.89	0.88	1.11	1.01	1.03	0.88	0.98
	자본수익률	0.23	0.61	0.14	0.36	0.04	0.25	0.37	-0.04	0.36
	투자수익률	1.18	1.40	1.03	1.23	1.15	1.25	1.40	0.83	1.34
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	1.08	1.01	1.31	1.08	1.04	1.07	0.96	0.93	0.83
	자본수익률	0.23	0.09	-0.31	-0.01	0.03	0.22	-0.17	-0.29	-0.43
	투자수익률	1.31	1.10	1.00	1.06	1.07	1.30	0.79	0.64	0.40

- (소규모 상가) 경기, 서울, 대전 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 제주, 울산, 경남은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.
 - 경기는 안양역(2.02%) 상권에서 신축 오피스텔 공급으로 인한 정주인구 증가, 정비사업 등의 영향으로 높은 투자수익률은 나타냈으나, 김량장동(0.70%) 상권에서 임대료 하락하며, 투자수익률 1.40%를 나타냈다.
 - 제주는 노형오거리(-0.02%), 광양사거리(0.21%) 상권 등에서 관광객 감소로 인한 상가 투자 수요 감소로 자산가치가 하락하면서 투자 수익률 0.33%를 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	0.84	0.58	0.74	0.70	0.99	0.88	0.74	0.60	0.97
	자본수익률	0.25	0.73	0.38	0.55	0.18	0.37	0.55	-0.03	0.19
	투자수익률	1.09	1.31	1.12	1.25	1.17	1.25	1.29	0.57	1.16
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	0.89	0.92	1.08	1.04	0.90	0.98	0.92	0.89	0.73
	자본수익률	0.51	0.09	-0.26	0.04	0.04	0.24	0.01	-0.17	-0.46
	투자수익률	1.40	1.00	0.83	1.08	0.94	1.22	0.92	0.73	0.27

- (집합 상가) 광주, 전남, 서울 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 세종, 제주, 충남 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈다.
 - 서울은 화곡(2.07%) 상권에서 공동주택 인근의 생활밀착형 업종이 주로 입점한 상가는 코로나19의 영향을 비껴갔으나, 동대문(0.67%) 상권에서 관광객 감소 및 소비 위축을 보이며, 투자수익률 1.36%를 나타냈다.
 - 세종은 상가 공급 과다 및 공실 장기화로 인해 자산가치 하락세가 지속되면서 투자수익률 0.10%를 나타냈다.

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	1.11	1.07	1.00	1.04	1.27	1.15	1.08	1.05	0.90
	자본수익률	0.15	0.29	0.26	0.23	0.05	0.28	-0.12	0.05	-0.80
	투자수익률	1.27	1.36	1.25	1.26	1.32	1.43	0.97	1.09	0.10
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.22	1.01	1.06	1.11	1.08	1.11	1.10	1.40	1.07
	자본수익률	0.10	0.10	-0.24	-0.36	0.08	0.26	-0.07	-0.21	-0.51
	투자수익률	1.32	1.11	0.82	0.76	1.16	1.37	1.04	1.19	0.55

3. 공실률

◆ 공실률은 표본개편('20년1분기)에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등에 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하오니, 보도 자료 활용시 참고하시기 바랍니다.

□ 오피스는 11.3%, 중대형은 12.0%, 소규모는 6.0%로 나타났다.

○ 오피스는 전분기 대비 공급이 증가한 가운데, 코로나19 확산에 의한 재택근무 시행 확대로 신규임차수요가 감소하며 전분기 대비 0.2%p 증가한 11.3%를 나타냄

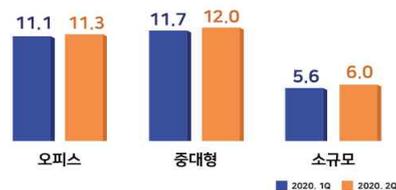
* (오피스 공급, 건축물대장 기준 전국:328,297㎡('20.1분기) → 372,900㎡('20.2분기), 13.6%↑

○ 상가는 지역경기 침체, 소비심리 위축 및 매출 하락으로 인한 자영업자 감소와 폐업 증가로 중대형 상가에서 전분기 대비 0.3%p 증가한 12.0%, 소규모 상가에서 0.4%p 증가한 6.0%로 나타남

* (자영업자 증감(전년대비, 고용동향) -11,000명('19.12월), -71,000명('20.3월), -155,000명('20.6월)

(단위 : %, %p)

구 분	'20.1분기	'20.2분기	전기대비
오피스	11.1	11.3	0.2
중대형 상가	11.7	12.0	0.3
소규모 상가	5.6	6.0	0.4



□ 공실률을 유형별·지역별로 살펴보면,

○ (오피스) 충북, 경북, 전남 등이 전국 평균(11.3%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 경기, 제주, 서울은 10%미만의 공실률을 나타냈다.

- 서울은 전반적으로 임차수요 및 공실률 수준이 안정적이나, 최근 재택근무 확대로 신규 임차수요가 다소 감소하며, 9.1%의 공실률을 나타냄

* (공실률) 서울 9.1%, 테헤란로 9.2%, 여의도 9.6%

- 경기는 분당 상권에서 지리적 이점과 공급 부족을 겪는 판교의 대체재로서 꾸준한 임차수요를 유지하며, 3.9%의 공실률을 나타냄

* (공실률) 경기 3.9%, 분당 1.6%

○ (중대형 상가) 경북, 전북, 충북 등이 전국 평균(12.0%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 서울은 구로디지털공단역, 신림역 상권에서 기존 업체 이탈 없이 계약 유지 되고 있으나, 이태원, 압구정 상권 등에서 사회적 거리두기 및 상권침체에 따른 폐업으로 7.9%의 공실률을 나타냄

* (공실률) 서울 7.9%, 구로 1.3%, 신림역 1.4%, 이태원 29.6%, 압구정 16.1%

- 경북은 구미산업단지 상권에서 산단 가동률 감소로 인한 경기침체와 유동인구 감소 등의 영향으로 공실률 증가하며, 17.7%를 나타냄

* (공실률) 경북 17.7%, 구미산업단지 26.1%, 구미 24.9%

○ (소규모 상가) 전북, 세종, 경북 등이 전국 평균(6.0%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 경기, 서울 등이 낮은 공실률을 나타냈다.

- 전북은 군산 상권에서 지역기반산업 침체의 영향으로, 정읍 상권에서 인구감소 및 코로나19의 영향으로 공실률 증가하며, 12%를 나타냄

* (공실률) 전북 12%, 군산 27.6%, 정읍 17.2%

- 대전은 유성온천역 상권에서 호텔 폐업에 따른 관광객 감소로 상권 침체가 지속되면서 공실률 6.3%를 나타냄

* (공실률) 대전 6.3%, 유성온천역 16.3%

(단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	11.3	9.1	16.9	18.2	14.8	18.2	14.0	18.6	-
중대형 상가	12.0	7.9	13.1	15.9	13.3	14.5	13.0	14.9	14.2
소규모 상가	6.0	4.2	6.0	5.1	4.7	4.5	6.3	5.5	11.3
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	3.9	19.5	26.3	16.5	15.1	22.2	22.0	18.4	7.6
중대형 상가	9.8	12.5	16.3	13.0	16.6	10.8	17.7	14.3	6.5
소규모 상가	3.8	6.3	6.5	6.8	12.0	6.1	7.1	7.0	1.7

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임 / 전기대비 변동률은 13페이지 참조

- 2020년 2분기 상업용부동산 임대동향조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문조사자 약 320여명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.
- 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 국토교통 통계누리(stat.molit.go.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국감정원 부동산정보 앱(app)을 통해 확인할 수 있다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 한국감정원 상업자산통계부 부장 김효영, 과장 류민영(☎ 053-663-8531, 8536)에게 연락주시기 바랍니다.

▄▄▄ 부동산시장의 안정과 질서유지에 이바지합니다 ▄▄▄

참고1 2020년 2분기 상업용부동산 통계지표

1. 2020년 2분기 공실률 및 임대료

(단위: 공실률 %, 전기대비 %p, 임대료 천원/m², 전기대비 %)

구 분	오피스		중대형 상가		소규모 상가		집합 상가	
	공실률	임대료	공실률	임대료	공실률	임대료	임대료	
전체	11.3 (0.2)	17.1 (-0.23)	12.0 (0.3)	26.6 (-0.26)	6.0 (0.4)	19.9 (-0.25)	27.8 (-0.31)	
서울	소계	9.1 (0.5)	22.4 (-0.22)	7.9 (0.0)	55.1 (-0.28)	4.2 (0.2)	51.2 (-0.34)	51.5 (-0.35)
	도심	9.8 (-0.1)	28.1 (-0.60)	8.2 (1.1)	96.3 (-0.50)	3.3 (1.4)	74.7 (-0.30)	84.5 (-1.37)
	강남	8.7 (2.0)	23.3 (-0.13)	9.8 (-0.2)	63.1 (-0.24)	2.5 (-0.3)	58.6 (-0.16)	60.6 (-0.05)
	여의도마포 (영등포신촌)	9.7 (-0.4)	18.2 (0.01)	8.5 (-0.5)	49.2 (-0.27)	4.7 (0.0)	46.2 (-0.20)	41.1 (-0.05)
	기타	11.7 (0.5)	13.6 (-0.14)	6.6 (-0.1)	46.9 (-0.18)	4.4 (0.1)	39.9 (-0.30)	48.0 (-0.13)
부산	16.9 (0.2)	7.2 (-0.47)	13.1 (0.6)	30.4 (-0.36)	6.0 (1.5)	26.7 (-0.56)	29.2 (-0.44)	
대구	18.2 (-1.0)	7.3 (0.50)	15.9 (0.7)	21.1 (0.95)	5.1 (-0.1)	19.8 (1.11)	23.9 (0.29)	
인천	14.8 (0.6)	8.7 (-0.84)	13.3 (0.4)	27.3 (-0.72)	4.7 (0.6)	21.8 (-0.64)	27.3 (-0.43)	
광주	18.2 (-0.4)	5.9 (-0.57)	14.5 (0.8)	21.4 (-0.19)	4.5 (0.4)	16.5 (-0.22)	22.5 (-0.14)	
대전	14.0 (-0.6)	4.5 (-0.55)	13.0 (0.5)	17.4 (-0.10)	6.3 (0.2)	12.9 (-0.04)	23.4 (-0.13)	
울산	18.6 (-3.3)	7.3 (-0.14)	14.9 (-0.1)	18.0 (-0.33)	5.5 (-1.2)	13.8 (-0.31)	20.6 (-0.14)	
세종	- -	- -	14.2 (0.0)	12.7 (-0.20)	11.3 (0.7)	15.1 (-0.15)	27.8 (-2.04)	
경기	3.9 (0.4)	11.8 (-0.05)	9.8 (0.0)	27.2 (-0.30)	3.8 (-0.1)	23.3 (-0.22)	31.1 (-0.11)	
강원	19.5 (0.0)	6.1 (-0.27)	12.5 (1.0)	15.2 (-0.06)	6.3 (-0.1)	12.9 (-0.42)	19.1 (-1.01)	
충북	26.3 (-1.2)	4.0 (-1.08)	16.3 (0.8)	19.6 (-0.81)	6.5 (0.2)	12.0 (-0.62)	15.6 (-0.78)	
충남	16.5 (-5.5)	6.9 (-0.66)	13.0 (-0.4)	13.6 (-0.27)	6.8 (-0.4)	12.7 (-0.16)	15.6 (-0.24)	
전북	15.1 (0.1)	4.3 (-0.33)	16.6 (0.9)	14.3 (-0.24)	12.0 (1.8)	10.3 (-0.53)	20.9 (-0.75)	
전남	22.2 (-0.3)	4.8 (-0.19)	10.8 (0.4)	12.3 (-0.35)	6.1 (0.4)	9.8 (-0.28)	17.2 (-0.32)	
경북	22.0 (0.8)	6.0 (0.03)	17.7 (0.3)	13.4 (-0.18)	7.1 (1.3)	13.0 (-0.10)	16.3 (-0.15)	
경남	18.4 (-0.3)	5.8 (-0.48)	14.3 (0.8)	14.7 (-0.42)	7.0 (0.1)	13.4 (-0.33)	20.7 (-0.43)	
제주	7.6 (0.0)	4.6 (-0.01)	6.5 (0.2)	13.9 (-0.04)	1.7 (-0.4)	12.4 (-0.08)	10.9 (-0.04)	

- 1) 임대료의 전기대비 변동률은 임대가격지수의 전기대비 변동률을 포기함
- 2) 공실률 통계는 표본재설계에 의해 표본구성 변화 등에 따라 변동이 발생하여 신표본(19년 4분기 기준)을 반영한 전기대비 변동 수치임

2. 임대가격지수 (2020년 1분기 ~ 2020년 2분기)

(기준시점 : 2019.4분기 = 100, 단위: p, 전기대비 %)

구 분	오피스			중대형 상가			소규모 상가			집합 상가			
	20.1Q	20.2Q	전기비	20.1Q	20.2Q	전기비	20.1Q	20.2Q	전기비	20.1Q	20.2Q	전기비	
전 체	99.2	98.9	-0.23	98.5	98.3	-0.26	98.5	98.2	-0.25	98.7	98.4	-0.31	
서울	소 계	99.5	99.3	-0.22	98.9	98.6	-0.28	98.4	98.1	-0.34	99.0	98.7	-0.35
	도심	99.2	98.6	-0.60	97.5	97.0	-0.50	97.3	97.1	-0.30	97.5	96.2	-1.37
	강남	99.5	99.4	-0.13	99.5	99.3	-0.24	99.6	99.4	-0.16	99.6	99.5	-0.05
	여의도마포 (영등포신촌)	99.9	99.9	0.01	98.8	98.5	-0.27	98.6	98.4	-0.20	99.6	99.6	-0.05
	기타	99.6	99.4	-0.14	99.4	99.2	-0.18	99.2	98.9	-0.30	99.3	99.2	-0.13
부 산	98.9	98.4	-0.47	98.8	98.5	-0.36	99.0	98.4	-0.56	98.7	98.3	-0.44	
대 구	97.3	97.8	0.50	95.2	96.1	0.95	95.0	96.1	1.11	94.9	95.2	0.29	
인 천	98.3	97.5	-0.84	99.6	98.9	-0.72	99.4	98.8	-0.64	99.2	98.7	-0.40	
광 주	98.2	97.7	-0.57	98.2	98.0	-0.19	98.4	98.2	-0.22	97.8	97.6	-0.14	
대 전	98.3	97.7	-0.55	99.2	99.1	-0.10	99.3	99.2	-0.04	99.3	99.2	-0.13	
울 산	98.6	98.4	-0.14	98.1	97.8	-0.33	98.6	98.2	-0.31	98.9	98.7	-0.14	
세 종	-	-	-	98.9	98.7	-0.20	99.1	98.9	-0.15	98.1	96.1	-2.04	
경 기	99.6	99.5	-0.05	98.6	98.3	-0.30	98.4	98.1	-0.22	99.1	99.0	-0.11	
강 원	98.8	98.6	-0.27	99.1	99.1	-0.06	99.2	98.8	-0.42	98.7	97.7	-1.01	
충 북	98.8	97.7	-1.08	98.7	97.9	-0.81	98.5	97.9	-0.62	98.9	98.1	-0.78	
충 남	98.1	97.5	-0.66	97.9	97.6	-0.27	98.4	98.2	-0.16	98.3	98.1	-0.24	
전 북	99.4	99.1	-0.33	99.4	99.2	-0.24	99.2	98.7	-0.53	99.4	98.6	-0.75	
전 남	98.8	98.6	-0.19	98.9	98.6	-0.35	98.6	98.3	-0.28	98.9	98.5	-0.32	
경 북	97.8	97.8	0.03	98.4	98.2	-0.18	98.5	98.4	-0.10	98.4	98.3	-0.15	
경 남	98.1	97.6	-0.48	97.8	97.4	-0.42	98.1	97.7	-0.33	97.9	97.5	-0.43	
제 주	98.8	98.8	-0.01	98.9	98.9	-0.04	98.7	98.6	-0.08	98.6	98.6	-0.04	

3. 2020년 2분기 투자수익률

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비%p)

구 분	오피스			중대형 상가			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	1.05 (-0.01)	0.28 (-0.25)	1.33 (-0.26)	0.95 (-0.01)	0.23 (-0.13)	1.18 (-0.14)	
서울	소 계	1.08 (-0.02)	0.49 (-0.28)	1.57 (-0.29)	0.80 (-0.01)	0.61 (-0.29)	1.40 (-0.30)
	도심	1.12 (-0.02)	0.38 (-0.15)	1.50 (-0.17)	0.87 (-0.02)	0.37 (-0.33)	1.24 (-0.35)
	강남	0.96 (-0.03)	0.76 (-0.35)	1.72 (-0.38)	0.72 (-0.01)	0.70 (-0.22)	1.42 (-0.23)
	여의도마포 (영등포신촌)	1.23 (0.00)	0.55 (-0.12)	1.78 (-0.12)	0.80 (-0.02)	0.69 (-0.21)	1.49 (-0.23)
	기타	0.99 (-0.02)	0.54 (-0.17)	1.53 (-0.19)	0.81 (-0.01)	0.60 (-0.34)	1.41 (-0.35)
부 산	0.89 (-0.01)	-0.33 (-0.47)	0.56 (-0.48)	0.89 (-0.02)	0.14 (-0.16)	1.03 (-0.18)	
대 구	0.85 (0.01)	0.18 (-0.11)	1.03 (-0.10)	0.88 (-0.02)	0.36 (0.04)	1.23 (0.02)	
인 천	1.17 (-0.01)	-0.32 (-0.47)	0.84 (-0.48)	1.11 (-0.03)	0.04 (-0.27)	1.15 (-0.29)	
광 주	0.74 (-0.01)	0.24 (-0.11)	0.97 (-0.13)	1.01 (-0.02)	0.25 (-0.13)	1.25 (-0.15)	
대 전	0.86 (0.00)	-0.33 (-0.43)	0.52 (-0.43)	1.03 (-0.01)	0.37 (0.42)	1.40 (0.40)	
울 산	0.97 (0.02)	-0.25 (0.03)	0.72 (0.05)	0.88 (0.00)	-0.04 (0.04)	0.83 (0.04)	
세 종	- -	- -	- -	0.98 (0.00)	0.36 (0.56)	1.34 (0.56)	
경 기	1.47 (-0.01)	0.15 (-0.04)	1.63 (-0.05)	1.08 (-0.01)	0.23 (-0.30)	1.31 (-0.31)	
강 원	0.88 (-0.01)	-0.10 (0.18)	0.78 (0.17)	1.01 (-0.02)	0.09 (-0.04)	1.10 (-0.06)	
충 북	0.67 (-0.03)	0.24 (0.12)	0.90 (0.10)	1.31 (0.01)	-0.31 (-0.16)	1.00 (-0.16)	
충 남	1.03 (0.05)	-0.64 (-0.47)	0.39 (-0.42)	1.08 (0.03)	-0.01 (0.18)	1.06 (0.21)	
전 북	0.86 (-0.01)	0.16 (-0.07)	1.01 (-0.08)	1.04 (-0.02)	0.03 (-0.06)	1.07 (-0.08)	
전 남	1.03 (0.00)	0.34 (0.06)	1.36 (0.06)	1.07 (-0.01)	0.22 (-0.03)	1.30 (-0.03)	
경 북	0.91 (-0.02)	-0.24 (-0.16)	0.67 (-0.18)	0.96 (-0.02)	-0.17 (-0.13)	0.79 (-0.15)	
경 남	0.88 (0.02)	-0.43 (-0.14)	0.44 (-0.11)	0.93 (-0.02)	-0.29 (-0.11)	0.64 (-0.12)	
제 주	0.77 (0.00)	-0.05 (0.16)	0.72 (0.16)	0.83 (0.00)	-0.43 (0.07)	0.40 (0.07)	

< 투자수익률 >

(단위: %, 전기대비%p)

구 분	소규모 상가			집합 상가			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	0.84 (-0.01)	0.25 (-0.07)	1.09 (-0.08)	1.11 (-0.02)	0.15 (-0.16)	1.27 (-0.18)	
서울	소 계	0.58 (-0.01)	0.73 (-0.26)	1.31 (-0.26)	1.07 (-0.03)	0.29 (-0.28)	1.36 (-0.31)
	도심	0.66 (-0.01)	0.57 (-0.21)	1.22 (-0.22)	1.10 (-0.05)	-0.06 (-0.17)	1.04 (-0.22)
	강남	0.46 (0.00)	0.90 (-0.14)	1.36 (-0.14)	0.89 (-0.01)	0.55 (-0.61)	1.44 (-0.62)
	영등포신촌	0.57 (-0.01)	0.89 (-0.10)	1.46 (-0.10)	1.17 (-0.01)	0.43 (-0.25)	1.60 (-0.25)
	기타	0.56 (-0.01)	0.74 (-0.39)	1.30 (-0.40)	1.09 (-0.02)	0.54 (-0.29)	1.63 (-0.31)
부 산	0.74 (-0.02)	0.38 (-0.04)	1.12 (-0.06)	1.00 (-0.02)	0.26 (0.29)	1.25 (0.26)	
대 구	0.70 (0.00)	0.55 (0.09)	1.25 (0.09)	1.04 (-0.01)	0.23 (-0.04)	1.26 (-0.05)	
인 천	0.99 (-0.04)	0.18 (-0.31)	1.17 (-0.35)	1.27 (-0.01)	0.05 (-0.32)	1.32 (-0.33)	
광 주	0.88 (-0.02)	0.37 (-0.21)	1.25 (-0.23)	1.15 (-0.02)	0.28 (0.04)	1.43 (0.02)	
대 전	0.74 (-0.01)	0.55 (0.39)	1.29 (0.39)	1.08 (-0.01)	-0.12 (-0.19)	0.97 (-0.20)	
울 산	0.60 (0.00)	-0.03 (0.09)	0.57 (0.09)	1.05 (-0.02)	0.05 (0.31)	1.09 (0.29)	
세 종	0.97 (-0.01)	0.19 (0.44)	1.16 (0.43)	0.90 (-0.02)	-0.80 (-0.42)	0.10 (-0.44)	
경 기	0.89 (-0.01)	0.51 (-0.17)	1.40 (-0.18)	1.22 (-0.02)	0.10 (-0.33)	1.32 (-0.34)	
강 원	0.92 (-0.01)	0.09 (0.00)	1.00 (-0.01)	1.01 (-0.01)	0.10 (0.03)	1.11 (0.02)	
충 북	1.08 (-0.02)	-0.26 (-0.15)	0.83 (-0.17)	1.06 (-0.01)	-0.24 (-0.38)	0.82 (-0.39)	
충 남	1.04 (0.01)	0.04 (0.14)	1.08 (0.15)	1.11 (-0.01)	-0.36 (-0.04)	0.76 (-0.05)	
전 북	0.90 (-0.04)	0.04 (-0.07)	0.94 (-0.11)	1.08 (-0.03)	0.08 (-0.18)	1.16 (-0.21)	
전 남	0.98 (0.00)	0.24 (-0.07)	1.22 (-0.07)	1.11 (0.00)	0.26 (-0.09)	1.37 (-0.08)	
경 북	0.92 (-0.02)	0.01 (-0.07)	0.92 (-0.09)	1.10 (-0.01)	-0.07 (-0.08)	1.04 (-0.09)	
경 남	0.89 (0.00)	-0.17 (-0.08)	0.73 (-0.09)	1.40 (-0.03)	-0.21 (0.45)	1.19 (0.42)	
제 주	0.73 (-0.01)	-0.46 (0.03)	0.27 (0.02)	1.07 (-0.01)	-0.51 (0.04)	0.55 (0.03)	

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

참고2

상업용부동산 임대동향조사 관련 Q&A

1. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 전국 오피스·상가(일반) 9,211동 및 집합 상가 23,000호
- (조사내용) 빌딩기본정보, 빌딩면적, 층별 면적 및 임대료, 기타수입·운영경비 등 (약 90개 항목)
- (조사방법) 현장조사(2020.6.30일 기준, 한국감정원 소속 전문조사자 약 320여명)
- 오피스 (표본 수 : 16개시도 47개 상권의 824동)
 - 기업 등이 업무목적으로 사용되는 건물로서 금융, 본사, 제조업 기능 등을 제공하는 공간(건물)으로 건축법상 건축물 용도가 업무시설인 일반건축물
 - (선정기준) 건축 연면적 50% 이상이 임대되고 있는 6층 이상인 빌딩

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	47	25	5	3	3	2	3	2	-
모집단 수(동)	5,974	3,486	418	199	204	152	147	103	9
표본 수(동)	824	404	57	41	36	31	44	23	-
비율(%)	13.8	11.6	13.6	20.6	17.6	20.4	29.9	22.3	-
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	4	-	-	-	-	-	-	-	-
모집단 수(동)	496	70	58	214	67	122	92	101	36
표본 수(동)	38	13	13	10	20	31	31	22	10
비율(%)	7.7	18.6	22.4	4.7	29.9	25.4	33.7	21.8	27.8

- 중대형 상가 (표본 수 : 17개시도의 212개 상권, 4,310동)
 - 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물
 - (선정기준) 50% 이상이 임대되고 있는 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	212	50	17	11	6	10	7	6	1
모집단 수(동)	418,271	77,423	31,390	20,420	17,097	12,214	10,814	11,427	1,304
표본 수(동)	4,310	1,069	338	239	156	186	162	133	27
비율(%)	1.0	1.4	1.1	1.2	0.9	1.5	1.5	1.2	2.1
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	27	9	6	12	8	12	12	14	4
모집단 수(동)	81,042	15,973	16,382	19,576	17,794	19,178	30,239	28,301	7,697
표본 수(동)	497	196	132	185	177	195	270	276	72
비율(%)	0.6	1.2	0.8	0.9	1.0	1.0	0.9	1.0	0.9

○ 소규모 상가 (표본 수 : 17개시도의 207개 상권, 4,077동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 일반건축물
- (선정기준) 50% 이상이 임대되고 있는 2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하인 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	207	49	17	10	6	10	6	6	1
모집단 수(동)	706,603	36,949	29,350	25,458	18,909	15,634	12,185	14,068	3,646
표본 수(동)	4,077	719	255	201	138	174	133	109	41
비율(%)	0.6	1.9	0.9	0.8	0.7	1.1	1.1	0.8	1.1
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	26	9	6	12	7	12	12	14	4
모집단 수(동)	145,199	43,909	37,678	53,562	49,599	64,366	73,633	66,540	15,918
표본 수(동)	399	206	154	260	251	312	344	305	76
비율(%)	0.3	0.5	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5

○ 집합 상가 (표본 수 : 17개시도의 178개 상권, 23,000호)

- 일반적으로 '집합상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설인 집합건축물
- (선정기준) 건축연면적의 50% 이상이 임대되고 있는 건물

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	178	33	11	7	7	7	6	5	1
모집단 수(호)	956,903	205,850	68,762	40,410	70,746	20,441	23,762	14,095	14,999
표본 수(호)	23,000	4,740	1,902	1,498	1,037	1,068	839	788	164
비율(%)	2.4	2.3	2.8	3.7	1.5	5.2	3.5	5.6	1.1
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	38	8	8	11	4	6	7	17	2
모집단 수(호)	283,976	22,232	20,193	29,175	20,773	16,817	31,999	69,772	2,901
표본 수(호)	4,243	663	967	930	832	616	1,127	1,401	185
비율(%)	1.5	3.0	4.8	3.2	4.0	3.7	3.5	2.0	6.4

2. 조사결과는 어떻게 활용되는지 ?

○ 상업용부동산 임대시장 동향정보 제공으로 부동산 투자 판단근거 및 투자운용 성과측정 등에 활용

* REITs, 부동산펀드 등 자산운용기관의 투자판단, 자산포트폴리오 구축 및 배당률 측정 등을 위한 기초자료 제공으로 간접투자시장 활성화 기여

○ 상권별 업종분포 현황 및 변동 등 시장정보 제공으로 서민·소상공인 창업지원 및 다양한 정부정책 수립 지원

3. 조사결과는 어디서 확인할 수 있는지?

- 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr)

4. 임대료 수준은 어떻게 파악하나 ?

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

* 월세 환산 임대료 = 전세(보증금) × (전환율) / 12 + 월세
예) 보증금 1,000만 원에 월세 10만 원을 받을 경우 전환율이 12%이면 월세 20만원에 해당됨
(1,000만원 × 0.12/12 + 10만원 = 10만 원 + 10만원 = 20만 원)

- 전환율은 임대인의 요구수익률로서, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용

* 전환율 = (월세 × 12) / (전세 - 보증금)
예) 현재 전세기준 임대료가 1억원인 건물이 보증금 1천만 원과 월세 90만원으로 계약체결이 이루어진 경우 전환율은 12%임 (90만원 × 12) / (1억원 - 1천만원) = 0.12(12%)

5. 투자수익률의 의미와 산출방법은 ?

- 분기별 투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 것으로 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출

- **소득수익률**은 3개월간의 임대수익률을 의미하며, 부동산가격(기초 자산가액) 대비 3개월간의 순영업소득(NOI)의 비율로 산출

* 순영업소득(임대소득 등 - 운영경비) ÷ 기초(전분기)자산가액

- **자본수익률**은 3개월간의 부동산가격 증감률을 의미하며, 부동산 산정액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함

* 자본이득[기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액] ÷ 기초(전분기)자산가액