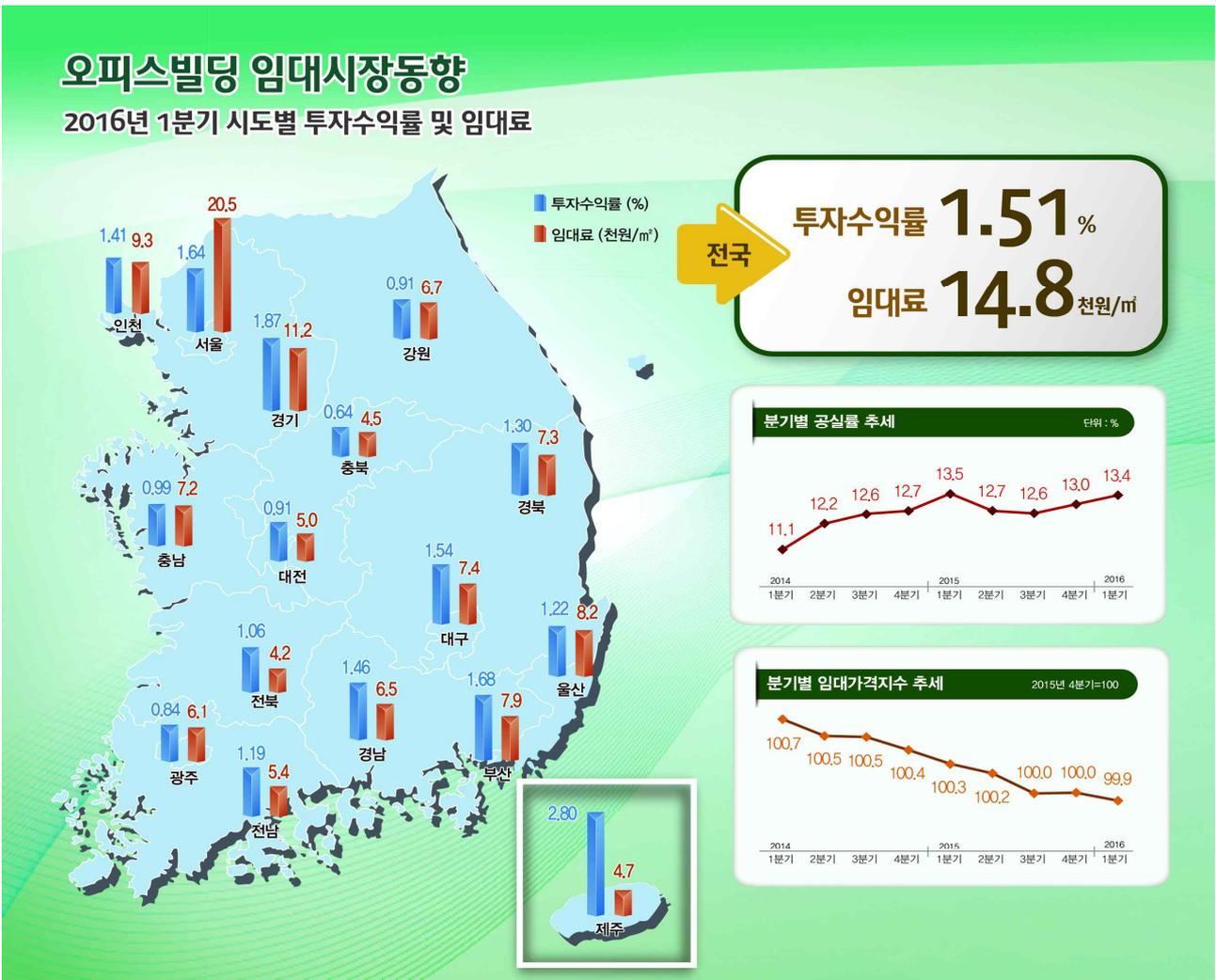


 <p>국토교통부</p> <p>중산층 주거혁신 NEW STAY 정책</p>	보도자료		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>	
	배포일시	2016. 4. 20(수) 총 16매 (본문 8, 붙임 8)		
	담당부서	부동산산업과 과장 김상석, 사무관 이은영, 주무관 전조정 ☎ (044)201-3415, 3420 부동산평가과 과장 이익진, 사무관 정승수 ☎ (044)201-3424		
<p>2016년 4월 20일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 20(수) 06:00 이후 보도 가능</p>				

'16년 1분기 오피스빌딩 임대동향조사 결과

- 경기 둔화의 영향으로 **공실은 다소 증가, 임대료는 소폭 하락**
- 자산가치 상승폭이 줄면서 **투자수익률은 다소 하락**



□ 국토교통부(장관 강호인)는 전국 오피스빌딩*에 대한 2016년 1분기 공실률, 임대료, 투자수익률 등 임대시장 동향을 조사·발표하였다.

* 일반건축물대장상 주용도가 업무시설인 6층 이상의 일반건축물 표본 824동

□ 2016년 1분기 오피스빌딩 임대시장 동향을 전반적으로 살펴보면,

○ 3월 들어 다소 개선되고 있으나 경기 둔화*의 영향으로, 오피스 공실률이 전기대비 상승**하였으며, 임대가격지수는 하락 추세***이다.

* (기업경기실사지수) 67(12월) → 65('16.1월) → 63(2월) → 68(3월)

** (공실률) 전국 13.4%(전기대비 0.4%p ↑), 부산 17.9%(2.2%p ↑), 울산 23.1%(1.5%p ↑)

*** (임대가격지수) 전국 100.3('15.1분기) → 100.0('15.3분기) → 99.9('16.1분기)

○ 한편, 기준금리 동결* 등 저금리 추세가 계속되면서 오피스에 대한 꾸준한 투자수요로 인해 자산가치 상승세가 지속**되었으나, 상승세가 다소 둔화되어 전기대비 투자수익률은 하락***하였다.

* (기준금리) 2.25%('14.8.14) → 2.00%('14.10.5) → 1.75%('15.3.12) → 1.50%('15.6.11, '16.3.10)

** (자산가치 변동=자본수익률) 오피스 0.43%('15.4분기) → 0.33%('16.1분기)

*** (투자수익률, 3개월간) 오피스 1.60%('15.4분기) → 1.51%('16.1분기)

□ 오피스빌딩 임대동향조사 결과를 지역별로 살펴보면,

○ 서울은 전국 평균에 비해 공실률은 낮고 임대료 수준은 높으며, 전국 평균대비 높은 투자수익률을 보이는 것으로 나타났다.

구분	공실률		임대료		투자수익률	
	전국	서울	전국	서울	전국	서울
오피스	13.4%	10.1%	14.8천원/㎡	20.5천원/㎡	1.51%	1.64%

- 도심지역은 서울역 및 충무로 상권을 중심으로 공실이 일부 해소*되었으나 전체적으로는 공실이 소폭 증가하였으며, 여전히 높은 임차선호로 인하여 전국 평균대비 높은 투자수익률**을 보였다.

* (공실률) 서울 0.0%p, 도심지역 0.3%p ↑, 서울역 1.3%p ↓, 충무로 1.2%p ↓

** (도심 오피스 투자수익률) 1.78%(소득수익률 1.58%, 자본수익률 0.20%)

(서울 오피스 투자수익률) 1.64%(소득수익률 1.32%, 자본수익률 0.32%)

- 강남지역은 지속적인 임대료 하락*으로 공실률은 전기대비 감소했으나, 비교적 낮은 투자수익률을 기록하였다.

* (임대가격지수) 강남지역 100.3('15.3분기) → 100.0(4분기) → 99.9('16.1분기)

** (강남 오피스 투자수익률) 1.51%(소득수익률 1.11%, 자본수익률 0.40%)

○ 부산은 전국 평균에 비해 공실률은 높고 임대료 수준은 낮음에도, 지역 부동산시장 호황*으로 전국평균대비 높은 투자수익률을 보였다.

* (상업용(대) 지가변동률, '16.2월 누계) 전국 0.322% ↑, 부산 0.705% ↑

구분	공실률		임대료		투자수익률	
	전국	부산	전국	부산	전국	부산
오피스	13.4%	17.9%	14.8천원/㎡	7.9천원/㎡	1.51%	1.68%

- 제조업 등 업황 부진으로 지역경기가 전반적으로 침체되어 공실률이 전기대비 증가*했으며, 임대료는 보험세**를 보였다.

* (공실률) 부산 2.2%p ↑, 서면 3.7%p ↑, 연산로터리 4.5%p ↑

** (임대가격지수) 100.0('15.3분기) → 100.0(4분기) → 100.0('16.1분기)

○ 광주*는 전국 평균에 비해 공실률은 높고 임대료 수준은 낮으며, 전국평균 대비 저조한 투자수익률을 보였다.

구분	공실률		임대료		투자수익률	
	전국	광주	전국	광주	전국	광주
오피스	13.4%	17.5%	14.8천원/㎡	6.1천원/㎡	1.51%	0.84%

- 광주*는 나주 혁신도시 및 상무지구로의 수요 분산 등의 영향으로 구도심** 중심으로 공실률이 증가하고, 임대료 수준은 하락하였다.

* (공실률) 0.2%p ↑, (자본수익률) 0.3%p ↓, (임대가격지수) 0.9% ↓

** (금남로/충장로) 공실률 0.8%p ↑, 임대가격지수 0.7% ↓

⇒ 자세한 내용은 4페이지 이하 참조

1. 공실률

□ **오피스 공실률은 13.4%로 전기대비 0.4%p 상승**

* 전년동기대비 0.1%p 상승

○ 전기대비 오피스 공급량은 감소*하였으나, 분기 초반의 전반적인 기업경기 부진**으로 기존 건물의 공실이 소폭 증가

* (오피스 공급량, 건축물대장 기준) 251동('15.3분기) → 350동(4분기) → 217동('16.1분기)

** (기업경기실사지수, 업황실적, 전국) 67(12월) → 65('16.1월) → 63(2월) → 68(3월)

(단위 : %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분	'15.1분기	2분기	3분기	4분기	'16.1분기	전기대비	전년동기대비
공실률	13.5	12.7	12.6	13.0	13.4	0.4	-0.1

* 소수점 둘째자리 반올림으로 전기대비 수치는 다를 수 있음



□ 공실률을 지역별로 살펴보면,

○ 대부분 지역의 공실률이 상승, 인천, 전남, 제주 등은 하락

- 서울은 도심지역 및 임대료 수준이 높은 일부 기타지역(홍대합정 등)의 공실이 다소 증가하였으나, 강남지역 공실이 일부 해소되고 신규 공급면적*이 감소하여 전체적으로 공실은 보합**

* (오피스 신규공급) 3분기 36동(32만㎡) → 4분기 46동(36만㎡) → '16.1분기 36동(34만㎡)

** (공실률) 서울 0.0%p, 도심지역 0.3%p ↑, 기타지역 1.2%p ↑ (홍대합정 3.8%p ↑), 강남지역 1.1%p ↓

- 경기도는 IT(정보기술) 업체의 판교 이전, 삼성전자 분사 수원 이전('16.3) 등으로 전국 최저 수준의 공실률 유지*

* (경기 공실률) 5.1%(3분기) → 4.6%(4분기) → 5.3%('16.1분기), 전국평균 13.4%('16.1분기)

- 동남권(부산, 울산, 경남)은 조선업 등 제조업의 수출 부진* 으로 인해 지역경제가 전반적으로 침체되어 공실도 증가 추세**

* (수출증가율, 전년동기비) 14.3% ↓('15.12) → 18.8% ↓('16.1) → 12.2% ↓('16.2)

** (공실률) 부산 2.2%p ↑, 울산 1.5%p ↑, 경남 0.6%p ↑

(단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
공실률	13.4	10.1	17.9	18.1	19.3	17.5	24.9	23.1	-
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
공실률	5.3	19.2	23.4	10.2	25.6	18.9	17.8	9.7	10.5

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임 / 전기대비 변동률은 부록 3페이지 참조



2. 임대료* 및 임대가격지수**

* 상권의 평균 임대료 수준을 관찰하기 위하여 현재시점에서 임대인과 임차인 간 실제 계약된 임대료를 기준으로 산정하며, 유형별·지역별 비교 목적으로 이용

** 상권의 임대료 추세를 관찰하기 위하여 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점에서 거래 가능한 임대료를 기준으로 산정하며, 임대료 변동 추세 목적으로 이용

□ 실제 계약된 임대료*는 m²당 14.8천원 수준으로 나타났으며, 임대료의 변동 추세를 확인할 수 있는 임대가격지수는 전기대비 0.1% 하락

* 오피스빌딩의 1~2층은 주로 로비나 매장용으로 이용되고 있어 업무용 공간의 임대료 수준을 파악하기 위해 3층~최고층까지의 평균을 기준으로 산정

○ 3월 들어 일부 경제지표*가 회복세를 보이고 있으나, 여전히 기업 경기가 하방경직성을 보이고 있고 이로 인한 부진한 임차수요로 임대료 하락 추세는 지속

* (기업경기실사지수) 63(2월) → 68(3월), (경제심리지수) 89(2월) → 91(3월)

(2015년 4분기 = 100)

구 분	2014				2015				2016	전기 대비	전년동기 대비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기		
오피스	100.7	100.5	100.5	100.4	100.3	100.2	100.0	100.0	99.9	-0.1	-0.4



□ 임대료 및 임대가격지수를 지역별로 살펴보면,

○ 임대료 수준은 기업 임대수요가 많은 서울, 경기 등 수도권이 높으며, 임대가격지수는 대부분 지역이 하락하여 임대료가 떨어지는 추세

- 서울은 명동 상권* 등에서 일부 건물에 대한 수요증가로 임대료 수준이 상승한 반면, 대기업 및 IT업체의 서울 외곽으로의 사옥 이전으로 강남지역*의 임대료 수준은 하락하여 전체적으로 보합세를 보임

* (임대가격지수) 명동 101.0(1.0% ↑), 강남대로 99.5(0.5% ↓)

- 광주는 나주혁신도시*로의 오피스 수요 분산과 금융업종 등의 구도심 이탈로 인한 수요 감소로 임대료 수준이 하락

* (나주시 인구,명) '13년 89,462 → '14년 92,671(3.6% ↑) → '15년 100,250(8.2% ↑)



3. 투자수익률

□ **오피스** 투자수익률은 **1.51%**로 전기대비 0.09%p 하락

* 전년동기대비 0.05%p ↑

○ 3개월간의 임대료 수입 등의 **소득수익률**은 1.19%로 전기대비 0.02%p 상승하면서 안정적인 모습을 유지

○ 자산가치의 변동을 나타내는 **자본수익률**은 오피스 0.33%로 나타나 가격 상승세를 이어갔으나, 상승폭은 다소 둔화

- 기준금리 동결 등 저금리 추세가 계속되면서 상업용 건물에 대한 투자수요가 꾸준한 영향으로 **자산가치 상승세 지속**

(단위: %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분	'15.1분기	2분기	3분기	4분기	'16.1분기	전기대비	전년동기대비
소득수익률	1.19	1.21	0.97	1.17	1.19	0.02	-0.01
자본수익률	0.27	0.30	0.26	0.43	0.33	-0.10	0.06
투자수익률	1.46	1.51	1.23	1.60	1.51	-0.09	0.05

* 소수점 15자리까지 통계치를 산정하나 지면상 제약으로 소수점 셋째자리에서 반올림한 결과

* 투자수익률 = 소득수익률 + 자본수익률

- 소득수익률 = 순영업소득(임대료 등 수입 - 운영경비) / 기초(전분기)자산가액

- 자본수익률 = 자산가액 변동분 / 기초(전분기)자산가액

□ 투자수익률을 **지역별로** 살펴보면,

○ **제주, 경기, 부산, 서울** 등이 비교적 **높은** 수익률을 기록하였고, **충북**이 가장 **낮은** 것으로 나타났다.

- **서울, 경기**는 낮은 공실률*로 인한 안정적인 임대수입으로, **제주**는 제주 2공항 개발기대감과 관광업 등 서비스업**을 중심으로 지역 경제가 호황을 보이면서 비교적 **높은 투자수익률*****을 보임

* (공실률) 전국 13.4%, 서울 10.1%, 경기 5.3%

** (서비스업생산 증가율(전년동기비)) 5.9%('15.2분기) → 4.8%(3분기) → 6.7%(4분기)

*** (투자수익률, %) 전국 1.51, 서울 1.64, 경기 1.87, 제주 2.80

- 부산은 부동산 시장 활황으로 양호한 투자수익률을 유지하고 있으나, 지역경제 침체로 인해 상승폭은 둔화

* (투자수익률, %) 1.27('15.3분기) → 1.67(4분기) → 1.68('16.1분기)

(단위 : %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
소득수익률	1.19	1.32	1.11	1.05	1.12	0.76	0.70	1.10	
자본수익률	0.33	0.32	0.58	0.49	0.29	0.08	0.20	0.12	
투자수익률	1.51	1.64	1.68	1.54	1.41	0.84	0.91	1.22	
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소득수익률	1.61	1.07	0.57	0.77	0.76	1.06	1.01	0.89	0.71
자본수익률	0.26	-0.16	0.07	0.21	0.30	0.13	0.29	0.57	2.09
투자수익률	1.87	0.91	0.64	0.99	1.06	1.19	1.30	1.46	2.80



- 2016년 1분기 오피스빌딩 임대동향조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁하여 실시하였으며,
 - 감정평가사 및 전문조사자 약 260명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.
- 오피스빌딩 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 부동산가격정보 앱(app)을 통해 스마트폰에서도 확인할 수 있다.

공공누리 공공저작물 자유이용허락

홍치표시

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산산업과 이은영 사무관(☎ 044-201-3415)에게 연락주시기 바랍니다.

목 차

I . 2016년 1분기 오피스빌딩 통계지표	1
II . 관련 Q&A	3

I

2016년 1분기 오피스빌딩 통계지표

1. 2016년 1분기 공실률 및 임대료, 임대가격지수

(단위 : 공실률 %, 전기대비 %p, 임대료 천원/m², 임대가격지수 기준시점 2015.4분기 = 100, p, 전기대비 %)

구 분	공실률		임대료	임대가격지수		
	'16.1분기	전기대비	'16.1분기	'16.1분기	전기대비	
전 체	13.4	0.4	14.8	99.9	-0.1	
서울	소 계	10.1	0.0	20.5	100.0	0.0
	도 심	10.9	0.3	24.5	100.1	0.1
	강 남	10.4	-1.1	21.2	99.9	-0.1
	여의도마포	9.4	0.0	18.5	100.1	0.1
	기 타	9.5	1.2	14.1	100.0	0.0
부 산	17.9	2.2	7.9	100.0	0.0	
대 구	18.1	1.2	7.4	99.9	-0.1	
인 천	19.3	-0.3	9.3	100.0	0.0	
광 주	17.5	0.2	6.1	99.1	-0.9	
대 전	24.9	1.3	5.0	100.0	0.0	
울 산	23.1	1.5	8.2	99.8	-0.2	
경 기	5.3	0.7	11.2	99.7	-0.3	
강 원	19.2	1.8	6.7	100.0	0.0	
충 북	23.4	0.4	4.5	100.0	0.0	
충 남	10.2	0.2	7.2	100.0	0.0	
전 북	25.6	1.4	4.2	100.0	0.0	
전 남	18.9	-0.4	5.4	100.0	0.0	
경 북	17.8	2.1	7.3	99.6	-0.4	
경 남	9.7	0.6	6.5	100.2	0.2	
제 주	10.5	-0.5	4.7	100.0	0.0	

2. 2016년 1분기 투자수익률

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분	소득수익률		자본수익률		투자수익률		
	'16.1분기	전기대비	'16.1분기	전기대비	'16.1분기	전기대비	
전 체	1.19	0.02	0.33	-0.10	1.51	-0.09	
서울	소 계	1.32	0.02	0.32	-0.15	1.64	-0.12
	도 심	1.58	0.03	0.20	-0.01	1.78	0.03
	강 남	1.11	0.03	0.40	-0.11	1.51	-0.08
	여의도마포	1.43	0.02	0.29	-0.36	1.72	-0.34
	기 타	1.18	0.00	0.29	-0.12	1.46	-0.12
부 산	1.11	-0.01	0.58	0.03	1.68	0.01	
대 구	1.05	-0.01	0.49	0.11	1.54	0.10	
인 천	1.12	0.04	0.29	0.28	1.41	0.33	
광 주	0.76	0.03	0.08	-0.30	0.84	-0.27	
대 전	0.70	0.03	0.20	-0.28	0.91	-0.25	
울 산	1.10	0.02	0.12	0.16	1.22	0.18	
경 기	1.61	0.00	0.26	0.14	1.87	0.14	
강 원	1.07	-0.03	-0.16	-0.69	0.91	-0.72	
충 북	0.57	0.03	0.07	0.25	0.64	0.29	
충 남	0.77	0.01	0.21	-0.67	0.99	-0.66	
전 북	0.76	0.01	0.30	-0.11	1.06	-0.10	
전 남	1.06	0.01	0.13	-0.28	1.19	-0.27	
경 북	1.01	-0.03	0.29	0.04	1.30	0.02	
경 남	0.89	0.02	0.57	-0.10	1.46	-0.08	
제 주	0.71	-0.01	2.09	-0.40	2.80	-0.41	

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

II 관련 Q&A

1. 오피스빌딩 임대동향조사의 추진 경위는?

- 해외자본의 국내 투자* 및 REITs 등 부동산 간접투자가 활성화**와 같은 부동산 투자환경의 변화로 오피스빌딩에 대한 시장정보 수요 증대
 - * 1997년 외환위기 당시 업무용 빌딩 헐값 매각 논란 등이 사업 추진의 계기가 됨
 - ** 수익·위험 수준 파악과 합리적 투자를 위한 부동산 투자성과 측정지표 부재
- 시장 투명성을 제고하고 부동산정책을 지원하기 위하여, 2002년부터 실시

2. 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 전국 오피스(일반) 824동
- (조사내용) 빌딩기본정보, 빌딩면적, 층별 면적 및 임대료, 기타수입·운영경비·저당정보 등 (약 100개 항목)
- (조사방법) 현장조사(2016.3.31일 기준, 한국감정원 소속 전문조사자 약 260명)
- 오피스 (표본 수 : 16개시도 44개 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	
상권 수(개)	44	22	5	3	3	2	3	2	
모집단 수(동)	5,044	3,108	366	188	144	139	131	81	
표본 수(동)	824	406	57	41	36	31	44	23	
비율(%)	16.3	13.1	15.6	21.8	25.0	22.3	33.6	28.4	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	4	-	-	-	-	-	-	-	-
모집단 수(동)	354	52	51	100	64	99	64	80	23
표본 수(동)	36	13	13	10	20	31	31	22	10
비율(%)	10.2	25.0	25.5	10.0	31.3	31.3	48.4	27.5	43.5

3. 조사결과는 어떻게 활용되는지 ?

- 오피스빌딩 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
- 표준지 중 상업·업무용 토지의 공시지가 평가시 임대동향 조사 결과를 바탕으로 수익가격을 산출

4. 조사 절차는 ?

절 차	세부 절차
사전조사	· 각종 공부(건축물대장, 등기 등) 및 위치(지번도) 확인
현장조사 자료수집	· 층별, 임차인별 면적 등 기초정보 조사 · 임대료, 관리비, 경비 등 조사 · 소유자, 관리인, 임차인 등 면담 및 조사 · 본건 및 인근 유사물건 토지·건물 가격 조사 · 인근 중개업소 탐문 등 하위시장 특성 및 가격동향 조사
임대정보분석 매매사례분석	· 지역별 임대료 및 자산가치 수준 균형분석 · 조사대상 빌딩 및 인근 유사물건 거래(임대)사례 및 감정평가전례 등 자료 분석
임대동향조사· 평가보고서작성	· 자산가치 감정평가 3방식(원가·비교·수익) 검토 · 조사 및 평가결과 보고서 작성
검증	· 전 분기 조사자료 비교·검토 · 조사자료(오류검색내역서) 전산검증 · 통계 및 참고자료 활용을 통한 검증 · 지역별 임대료 수준 균형 등 검토
검수	· 조사 및 평가결과 국토교통부 1:1 대면검수
통계작성보급	· 보도자료 및 결과보고서(통계간행물)

5. 조사결과는 어디서 확인할 수 있는지?

- 통계간행물을 발간*하여 관련기관에 배포함과 동시에 인터넷**에 게재
 - * 통계간행물 정기구독은 한국감정원 상업자산통계부(053-663-8536)로 문의
 - ** 통계청 국가통계포털, 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr),

6. 임대료와 임대가격지수의 차이는 ?

- 임대료는 임대인과 임차인이 실제 계약한 임대료를 조사한 결과로서 개별 계약마다 존재하는 특이사항에 반영되어 있는 반면,
- 임대가격지수는 가격변동 등 시장동향을 파악하기 위하여 해당 시점에서 거래가능한 임대료인 시장임대료를 이용하여 산출함
 - 임대계약이 주로 2년 단위이기 때문에 계약임대료는 매분기 시장동향을 정확히 포착할 수 없는 한계가 있음
- 시장임대료는 한국감정원 전문조사자가 임차인, 임대인, 공인중개사 등을 방문·면담하고 실거래자료를 참고하여 조사함

7. 투자수익률의 의미와 산출방법은 ?

- 분기별 투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 것으로 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출
 - 소득수익률은 3개월간의 임대수익률을 의미하며, 부동산가격(기초자산가액) 대비 3개월간의 순영업소득(NOI)의 비율로 산출
 - * $\text{순영업소득(임대소득 등 - 운영경비)} \div \text{기초(전분기)자산가액}$
 - 자본수익률은 3개월간의 부동산가격 증감률을 의미하며, 부동산평가액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함
 - * $\text{자본이익[기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액]} \div \text{기초(전분기)자산가액}$

8. 임대료 수준은 어떻게 파악하나 ?

- 오피스의 임대료는 3층~최고층의 평균치를 적용하며, 임대료 산출시 전세 또는 보증부월세의 보증금은 전환율을 이용하여 월세로 환산

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

- 전환율은 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%)

9. 임대료를 월세기준으로 산정하는 이유는 ?

- 임대차 시장은 전세, 보증부월세 등 다양한 계약방식이 공존하기 때문에 빌딩·지역간 임대료를 비교하기 위하여 조사자료를 한 가지로 통일 필요
- 전세의 경우 외국에는 존재하지 않는 독특한 임대계약방식으로, 전세 형태의 임대료 정보는 외국 투자자들에게 설득력이 낮음
- 오피스빌딩은 월 임대수입이 주된 투자목적이므로, 월세를 기준으로 한 임대료수준을 비교하는 것이 최근의 추세임

10. 공실률과 임대료 산출방법은 ?

- 분기별로 조사대상 빌딩에 대해서 임차인별로 공실여부와 계약된 임대료 및 시장임대료, 월세 전환율 정보를 조사하게 됨
 - 공실률은 조사 기준시점의 빌딩 공실수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 공실면적을 건축연면적 합계로 나누어 산출함
 - 임대료는 조사 기준시점의 임대료 수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 임대료 합계를 임대면적 합계로 나누어 산출함

11. 자산가치는 어떻게 산정되는지 ?

- 오피스빌딩은 한국감정원 소속 감정평가사 등이 감정평가 기법을 적용하여 자산가치를 직접 평가하고 있음
- 자산가치의 경우 투자수익률 산정시 이용되는 중요한 정보이므로 정확성 제고 측면에서 전문 감정평가사에 의해 평가되고 있음

- 평가방법은 자산가치 평가시 비용성, 시장성, 수익성을 종합적으로 고려하기 위해 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3방식에 의해 산정된 시산가격에 지역 내 시장상황, 물건현황, 거래가격, 수익현황 등을 고려한 시산조정을 통해 최종가격 결정

12. 민간부동산정보회사의 조사 자료와 어떤 차이가 있는가?

- (조사대상) 민간기관은 주로 오피스의 임대료와 공실률을 발표하고 있으나, 본 조사는 오피스의 투자수익률, 공실률, 임대료, 임대가격지수를 발표함
- (표본선정) 대부분의 민간기관은 사옥관리 또는 임대대행 등의 획득한 정보를 활용하는 반면, 본 조사는 표본설계를 통해 조사대상이 선정되어 시장의 대표성이 확보됨
- (조사방식) 민간기관은 전화조사 등 간접조사를 통해 조사정보를 수집하나, 본 조사는 임대인, 임차인 면담 등을 통한 현장조사 실시로 조사의 정확성을 제고하고 있음

구 분	오피스빌딩 임대동향조사	민간 오피스 시장동향
조사목적	· 시장동향파악, 투자정보 제공 · 표준지 공시지가 조사평가시 수익가격 산출	· 자산관리, 기관투자자 등 정보제공
조사대상	오피스 전 층 (모집단 고려한 표본선정)	주로 오피스 기준층 (법인소유 중·대형 빌딩 위주)
조사방식	현장조사	임대안내문, 전화 등을 통한 간접조사
조사주기	분기	분기 또는 월
임대료 형식	조사된 전환율 적용한 월세기준 임대료	전세금 또는 보증금, 월세 구분발표
제공정보	임대가격지수, 투자수익률, 공실률, 임대료 및 층별효용비율	등급별 공실률, 임대료, 흡수면적