

경기지역 상업용부동산 임대시장 동향과 주요 특징

2026. 1.

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식 견해와는
무관합니다. 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우 작성자 이름을
반드시 명시하여 주시기 바랍니다.



한국은행 경기본부

<작성자> 경제조사팀 윤동재 과장(084)

<검토자> 경제조사팀 김민정 팀장(081)

차 례

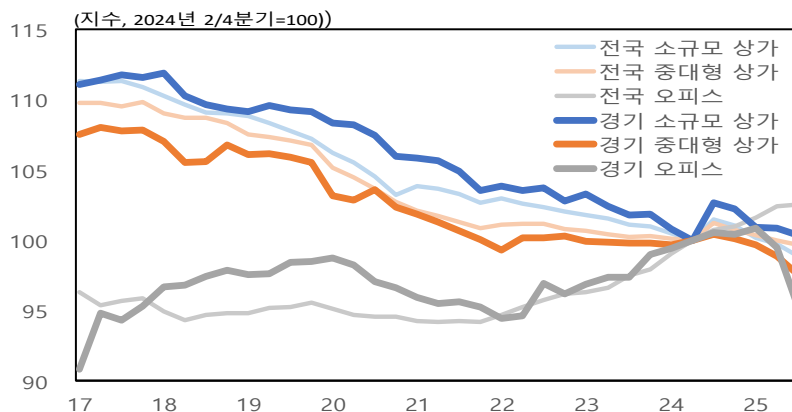
I. 검토배경	1
II. 경기지역 상업용부동산 임대시장의 동향 분석	2
1. 상가 부문	2
2. 오피스 부문	7
III. 경기지역 상업용부동산 임대시장의 주요 특징	10
IV. 결론 및 시사점	13

< 참고 >

1. 경기지역 상가 임대시장은 장기적인 하락 추세가 뚜렷하게 관찰된다. 소규모 상가와 중대형 상가 모두 임대여건¹⁾의 전반적인 하락세가 보이며, 2020년 팬데믹 이후에도 이러한 추세가 지속되고 있다. 이는 서비스업 경기 부진²⁾, 자영업 수익성 악화, 온라인 소비 확대 등 경기적·구조적 요인이 작용한 결과로, 팬데믹 이후에도 임대여건의 뚜렷한 반등 없이 하방 압력이 누적되고 있는 것으로 해석된다.
2. 오피스는 뚜렷한 하락 추세가 장기간 누적되기 보다는, 시기별 등락이 반복되는 모습을 보인다는 점에서 상가와 대비된다. 팬데믹 전후로 임대여건지수의 상승과 하락이 교차하였으나, 상가에 비해 등락 폭은 상대적으로 제한적인 모습이다. 이러한 흐름은 오피스 임대시장이 외부 충격에 대해 단기적인 조정을 거치되, 임대여건의 급격한 악화는 이어지지 않을 가능성을 보여준다.
3. 상가와 오피스 임대시장은 동일한 거시 환경에서도 상이한 모습을 보이고 있어 두 시장간 차별적인 특성이 존재할 것으로 보인다. 상가는 경기 변동과 소비 환경 변화에 민감하게 반응하며 임대여건이 비교적 빠르고 크게 조정되는 반면, 오피스는 장기 계약 구조로 인해 조정이 지연되거나 완만하게 나타나는 특성을 지닐 것으로 예상된다. 이에 본 고는 경기지역 상업용부동산 임대시장 동향을 상가와 오피스로 구분하여 분석하고 주요 특징을 살펴보고자 한다.

경기지역 상가 임대여건은 악화 흐름이 이어지는 가운데, 오피스는 시기별 등락이 반복되는 모습이다.

[그림 1] 경기·전국 임대여건지수 추이¹⁾



주 : 1) 임대여건지수는 "임대가격지수 × (1-공실률)"로 산출하며, 2024년 2/4분기=100으로 환산
자료: 한국부동산원

- 1) 임대가격지수와 공실률을 결합해 산출한 지표이며, 지수가 낮을수록 임대여건이 나쁜 것으로 해석된다. 자세한 산출방식은 '<참고1> 상업용부동산 주요 지표·용어 해설'을 참조
- 2) 경기 숙박·음식점업은 팬데믹 영향으로 큰 폭의 마이너스 성장(2020년 4분기, -22.1%)을 기록했으며, 도·소매업 생산 역시 최근 마이너스 성장이 지속되고 있다.

II

경기지역 상업용부동산 임대시장의 동향 분석

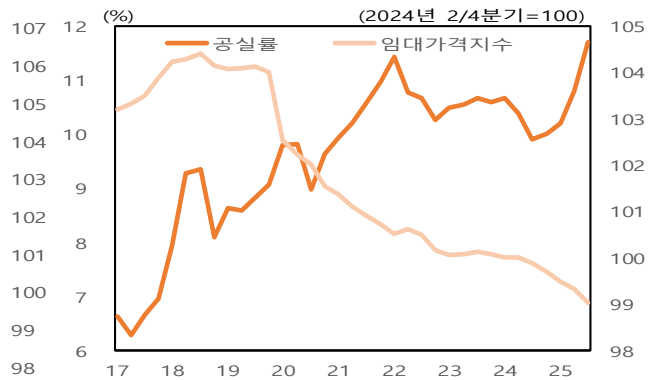
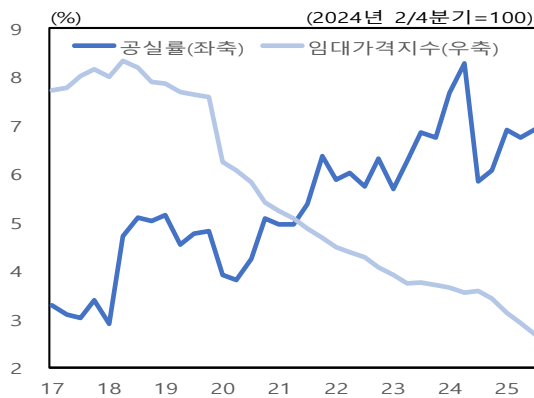
1 상가 부문

4. 경기지역 상가 임대시장은 공실률이 상승하고 임대가격은 하락하는 추세가 장기화되며 침체가 지속되는 흐름을 보이고 있다. 이와 같은 흐름은 소규모 상가와 중대형 상가 모두에서 유사하게 관찰된다.

경기 상가(소규모·중대형)는 공실률 상승과 임대가격지수 하락이 장기간 지속되는 모습을 보인다.

[그림 2] 경기 소규모상가 공실률 및 임대가격지수 추이¹⁾

[그림 3] 경기 중대형상가 공실률 및 임대가격지수 추이¹⁾



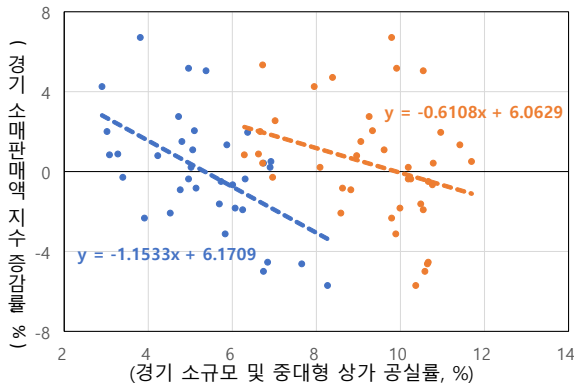
주 : 1) 표본 및 조사체계 개편에 따른 시계열 분절 구간은 자체 시산 방식으로 연결
자료: 한국부동산원, 국가데이터처, 한국은행

5. 상가 임대시장 부진이 장기간 이어지는 배경을 보기 위해, 경기적 요인과 구조적 요인으로 나누어 살펴보았다. 경기적 요인은 소비·서비스 활동, 금리·물가 등 단기 변동성이 큰 요인이고, 구조적 요인은 온라인 소비 확산, 인구구조 변화처럼 상권 수요의 구성과 소비 채널에 영향을 주는 요인이다.
6. [경기적 요인: 수요부진] 소비·서비스 활동이 둔화되는 구간에서 소규모 상가 공실률이 상승하는 양상이 관찰된다. 공실률이 높은 구간에서 소매판매 증가율이 낮아지는 경향이 나타나며, 이런 경향은 소규모 상가에서 더 뚜렷하다. 서비스업생산과 소매판매의 분기별 증감률을 함께 놓고 소규모 상가 공실률의 변화 폭을 표시하면, 두 지표가 부진한 구간에서 공실률이 확대되는 관측치가 상대적으로 많이 나타나는 것을 살펴볼 수 있다.³⁾

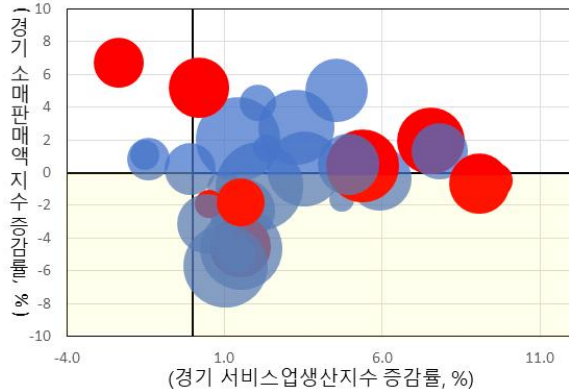
3) 수요지표는 공실률 변화의 선행지표로 본 고에서는 시차를 두고 살펴보았다. 이에 대한 자세한 내용은 '<참고 2> 소매판매와 임대여건의 시차별 상관'을 참조

서비스업생산·소비 지표가 둔화되는 구간에서 소규모 상가 공실 부담이 확대되는 경향이 함께 관측된다.

[그림 4] 경기 상가 공실률과 소매판매 간의 관계¹⁾



[그림 5] 경기 수요지표²⁾와 소규모 상가 공실률 변화 간의 관계³⁾⁴⁾



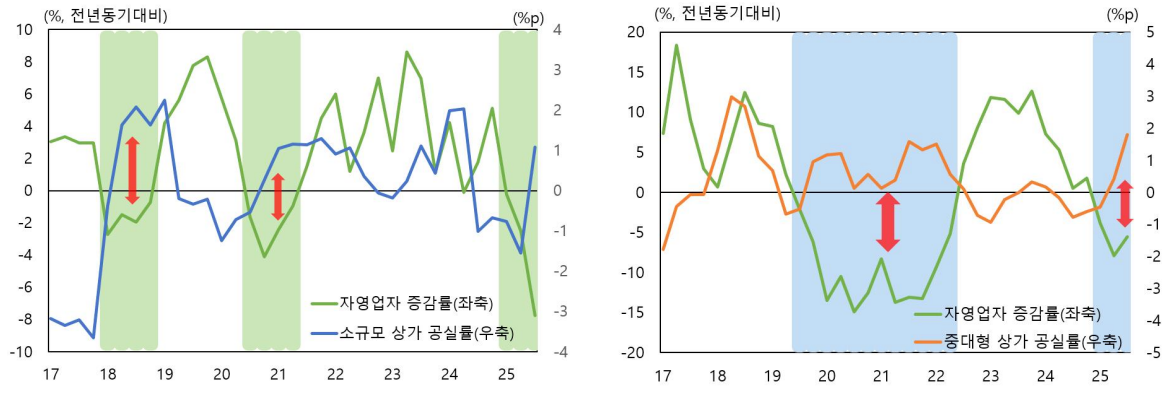
- 주 : 1) 산점도 상에서 파란색=소규모 상가 공실률, 주황색=중대형 상가 관련 지표를 의미
 2) 경기 소매판매액지수 및 서비스업생산지수의 전분기대비 증감률
 3) 각 점은 공실률 변화가 발생한 분기 t에 대해 수요지표의 8분기 선행값(t-8)을 대응시켜 표시
 4) 버블의 크기는 소규모 상가 공실률의 전기대비 변화폭(Δ, %p)에 비례하며, 색상은 공실률 변화 방향(증가:파랑/감소:빨강)
 자료: 한국부동산원, 국가데이터처, 한국은행

7. [경기적 요인: 자영업자 수] 자영업자 수가 둔화·감소하는 국면에 소규모·중대형 상가 공실률이 상승하는 흐름이 관찰된다. 자영업자 수 변화는 소비·매출 여건 등 경기 변동의 영향을 비교적 직접적으로 반영할 수 있어, 상가 임대여건의 경기적 변동을 점검하는 지표로 활용할 수 있다. 자영업자 수 증가율이 0%를 하회하는 구간에서 두 상가 유형 모두 공실률이 상승하는 모습이 나타났다. 이는 매출 여건이 약화될 때 신규 진입이 줄고 폐업·이전이 늘어나면서 공실 해소가 늦어질 수 있음을 보여준다. 아울러 경기지역에서는 자영업 진입률 둔화·폐업 증가·권리금 약화 등 자영업 여건의 구조적 변화도 함께 나타나⁴⁾, 공실 조정이 장기화될 가능성도 시사한다.

4) 자영업 여건의 구조적 변화는 경기지역 자영업 진입률·폐업자 수·인구 대비 자영업자 수·권리금 형성 비율 등을 통해 점검한 내용이며, 관련 지표와 세부 내용은 '<참고 3> 경기지역 자영업 여건 변화'를 참조

소형 및 중대형 상가에서 자영업 여건이 악화된 시기에 공실률이 높은 수준을 보인다.

[그림 6] 경기 자영업자¹⁾ 증감률과 소규모 상가 공실률 비교²⁾ [그림 7] 경기 자영업자³⁾ 증감률과 중대형 상가 공실률 비교²⁾

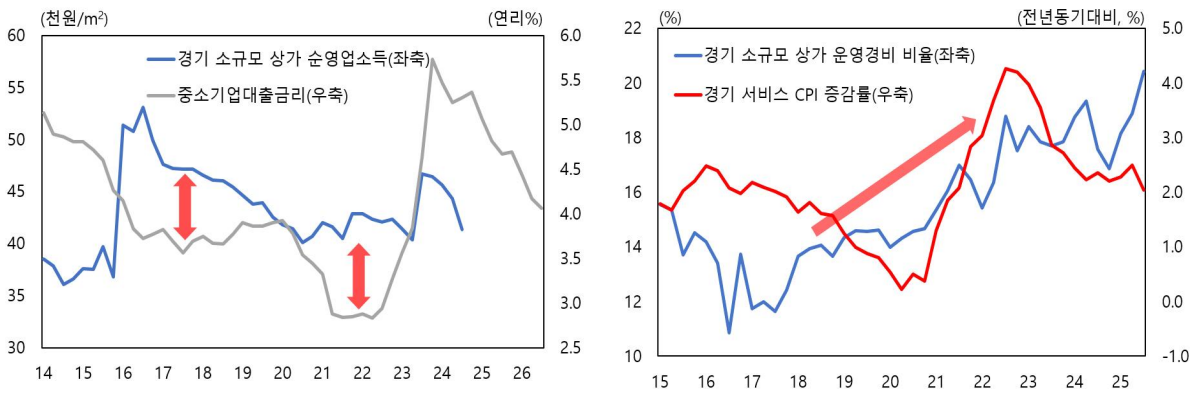


주 : 1) 국가데이터처 경제활동인구조사 기준 고용원 없는 자영업자 수
 2) 음영은 자영업자 증감률이 0% 미만인 기간을 의미
 3) 국가데이터처 경제활동인구조사 기준 고용원이 있는 자영업자 수
 자료: 국가데이터처, 한국부동산원

8. [경기적 요인: 금리 및 관리비용] 소규모 상가는 금리·관리비용 여건에 따라 수익성 지표가 함께 움직이는 모습이 나타난다. 순영업소득(임대수입에서 운영비를 차감한 값)을 중소기업 대출금리와 비교하면, 금리가 낮은(또는 하락한) 시기에 순영업소득이 개선되고 금리가 높아지는 국면에서는 순영업소득이 감소하는 흐름이 관찰된다. 이는 조달금리 하락이 자금 조달 비용 부담을 완화하고 수익성 개선의 폭을 높였을 가능성을 보여준다. 또한 서비스물가 상승과 함께 운영경비 비율(운영비/임대수입)이 상승세를 보인 점은 관리비용 부담 및 수익성 악화 가능성을 시사한다. 관리비용 상승은 인건비·관리비 등 운영비 부담을 높여 임차인의 영업 여건이 악화되고 공실 조정이 길어질 수 있다.

금리·물가 높은 시에 소규모 상가 수익성 개선이 제한되고 비용 부담 상승과 함께 수익성 악화의 흐름이 관찰된다

[그림 8] 금리 여건¹⁾과 소규모 상가 순영업소득²⁾의 비교 [그림 9] 경기도 서비스 CPI 증감률과 소규모 상가 운영경비율³⁾ 비교

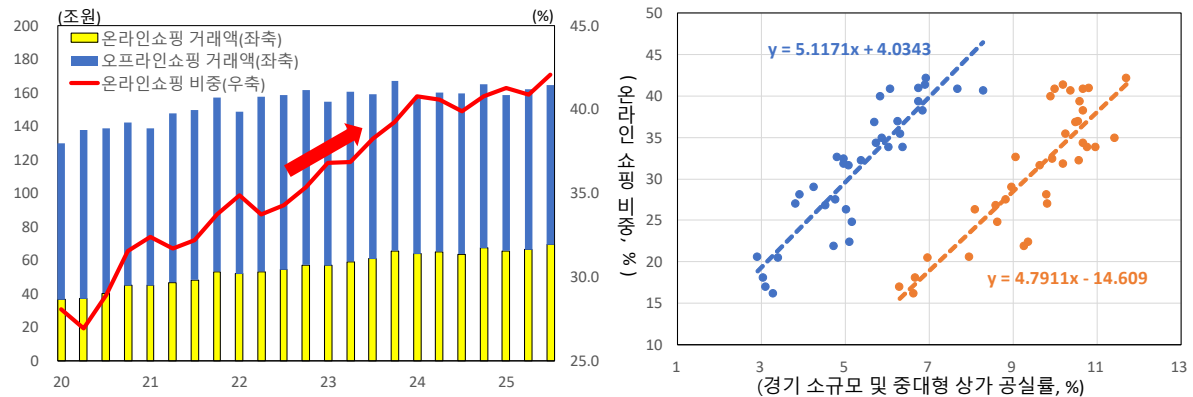


주 : 1) 중소기업 대출금리로 4분기(1년) 선행값(t-4)을 사용
 2) 순영업소득은 한국은행 자체 시산치(계절조정 적용)
 3) 운영경비율은 임대수입 대비 운영경비 비중(%)
 자료: 국가데이터처, 한국부동산원, 한국은행

9. **[구조적 요인: 온라인쇼핑]** 온라인 소비 비중이 높을수록 상가 공실률이 상승하는 경향이 나타난다. 온라인쇼핑 거래액 확대와 함께 온라인쇼핑 비중도 상승하는 가운데, 온라인쇼핑 비중이 높은 구간에서 공실률도 높은 경향이 나타난다. 이는 소규모·중대형 상가 모두 동일하며, 온라인 소비 확대가 오프라인 상가 수요에 영향을 주었을 가능성을 보여준다. 선행연구⁵⁾에 따르면 온라인 거래 비중이 높은 업종을 중심으로 오프라인 점포의 폐업 가능성이 높게 나타난다. 경기지역은 디지털플랫폼 거래 업체 비중이 높아⁶⁾ 온라인 소비 확대가 오프라인 상가 수요에 미치는 영향이 더 크게 작용할 것으로 보인다.

온라인쇼핑 거래액이 확대되는 가운데 온라인쇼핑 비중은 점차 높아지는 흐름이며, 온라인쇼핑 비중이 높을수록 경기 상가 공실률은 더 높은 경향이 있다.

[그림 10] 온라인 및 오프라인¹⁾ 거래액 및 온라인쇼핑 비중²⁾ [그림 11] 온라인쇼핑 비중²⁾과 경기 상가³⁾ 공실률 간의 관계



주 : 1) 전체 소매판매액에서 무점포소매 판매액을 제외한 점포기반 소매판매액으로 산출
 2) 온라인쇼핑 거래액을 소매판매액 대비로 산출한 값(%)
 3) 산점도 상에서 파란색=소규모 상가 공실률, 주황색=중대형 상가 관련 지표를 의미
 자료: 국가데이터처, 한국부동산원, 한국은행

10. **[구조적 요인: 인구 고령화]** 고령인구 비율이 높은 지역에서 상가 공실률이 상대적으로 높은 경향이 관측된다. 고령화는 소비·서비스 활동과 상권 활력에 영향⁷⁾을 줄 수 있으며, 시·군별 고령인구 비율이 높은 지역에서 소규모·중대

5) Park and Lee(2021)는 의류, 미용, 화장품 등 온라인 거래 비중이 높은 업종을 중심으로 오프라인 소매점의 폐업 또는 이전 가능성이 더 높게 나타나는 것으로 분석하여 온라인 소비 확산에 따라 소매업 환경이 구조적으로 전환되고 있음을 보여주었다. 또한 Chava et al.(2022)은 전자상거래 시장의 성장과 소매업 구조 변화를 분석한 결과, 온라인 유통의 확대가 오프라인 점포의 영업 축소, 고용 감소, 점포 폐쇄로 이어질 수 있음을 지적하였다.

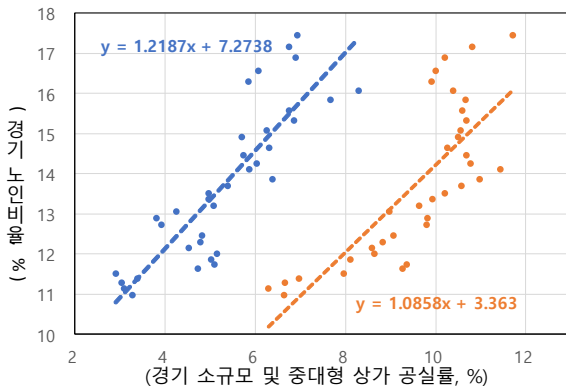
6) 국가데이터처 「서비스업조사」(2023) '시도/산업별 디지털플랫폼 거래 여부 현황'에 따르면, 경기도의 디지털플랫폼 거래 업체 비중은 24.9%로 시도 중 가장 높고, 도소매업에서도 26.6%로 높은 수준으로 나타난다.

7) Zhang et al.(2024)은 중국의 고령화가 서비스 산업의 성장을 둔화시킨다는 점을 분석하였으며, Linda(2024)는 고령층은 쇼핑 빈도 감소, 소비 유형 변화와 연관이 있으며 소매 공간 방문이 감소하는 요소로 작용한다고 분석하였다.

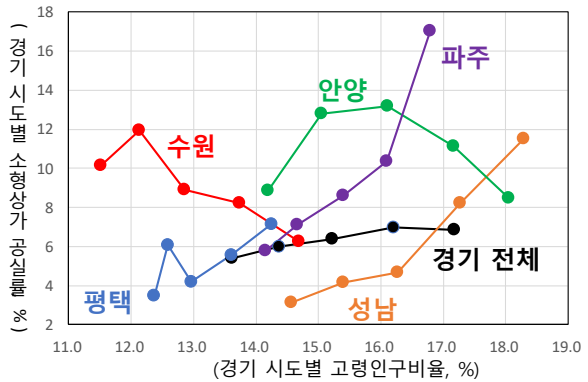
형 상가 공실률이 높은 것으로 나타났다. 이는 인구 감소 및 고령화가 공실률을 악화시키는 구조적 요인으로 언급된 기존 연구와도 일치한다.⁸⁾ 주요 도시의 변화(2021~2025년)를 보면, 경기지역은 평균적으로 고령인구 비율이 높아지는 흐름과 함께 소규모 상가 공실률도 상승하는 양상이 관찰된다. 특히, 평택·파주·성남은 고령인구 비율 상승과 공실률 상승이 뚜렷하게 나타났다. 다만, 수원·안양은 고령인구 비율이 상승했지만 공실률은 낮아졌는데, 이는 업종 구성·교통 인프라 등 지역별 여건이 복합적으로 작용한 데에 기인하는 것으로 해석된다.

고령인구 비율이 높은 지역일수록 상가 공실률이 높은 경향이 나타나며, 주요 도시에서도 고령화 진전과 소규모 상가 공실률 변화가 함께 관찰된다.

[그림 12] 경기 고령인구비율¹⁾과 상가 공실률 간의 관계²⁾



[그림 13] 경기 주요 도시³⁾의 고령화 진행과 소규모 상가 공실률 변화(2021~2025년 궤적)⁴⁾



- 주 : 1) 고령인구 비율(%)은 총인구 대비 65세 이상 인구 비율
 2) 산점도 상에서 파란색=소규모 상가 공실률, 주황색=중대형 상가 관련 지표를 의미
 3) 수원은 수원역, 인계동, 팔달문로터리(행궁동), 성남은 성남구시가지, 안양은 안양역, 인덕원, 평택은 평택역 인근 상가를 의미
 4) 각 점은 수원·안양·성남(및 경기 평균)의 연도별(2021~2025년) 평균값(고령인구 비율, 공실률)이며, 선은 시간 흐름(2021년→2025년)을 연결한 것

자료: 한국부동산원, 국가데이터처, 한국은행

11. 상가 부문을 종합하면, 경기지역 상가 임대시장은 공실률이 높고 임대가격 회복은 제한된 모습이 장기간 나타났다. 서비스업(도·소매업, 숙박·음식업) 부진은 상가 영업의 어려움을 가져와 공실 부담을 확대시킨 것으로 보인다. 경기 부진에 따른 수요 위축과 상가 임대여건 약화간의 관련성은 자영업자수 감소를 통해서도 확인할 수 있었다. 아울러, 금리·관리비용 상승, 자영업 여건 변화, 온라인 소비 전환과 인구구조 변화도 임대여건 약화와 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났다.

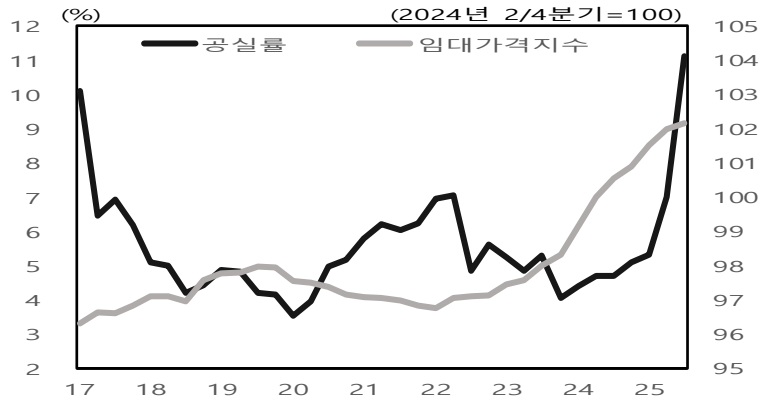
8) 김민규·이수기(2025)는 인구감소 및 고령화 등 인구구조의 변화가 상가 공실 문제를 더욱 악화시키는 요인이라고 지적하였다.

2 오피스 부문

12. 오피스 임대시장은 공실률과 임대가격 간의 전통적인 역(逆)관계가 완만하게 관찰된다. 공실률은 2017년 하락 후 2020년을 전후로 상승과 하락을 반복하며 변동성을 보였다. 임대가격은 같은 기간 동안 급격한 조정보다는 완만한 하락 또는 정체 흐름을 유지하였다. 다만 최근에는 특정 지역에서의 기업 이전 등 국지적 요인이 혼재되어 공실률과 임대가격이 동시에 상승하는 모습도 나타났다.

경기 임대여건은 상가에서 약화 흐름이 이어지는 가운데, 오피스는 시기별로 상이한 모습을 보인다.

[그림 14] 경기 오피스 공실률 및 임대가격지수 추이¹⁾

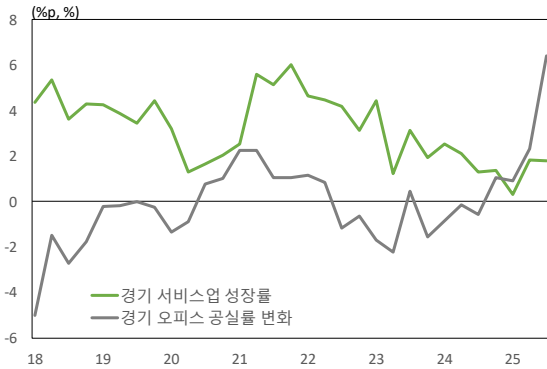


주 : 1) 표본 및 조사체계 개편에 따른 시계열 분절 구간은 자체 시산 방식으로 연결
 자료: 한국부동산원, 국가데이터처, 한국은행

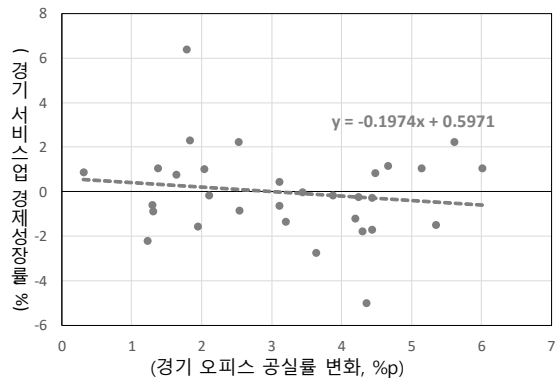
13. 오피스 임대시장에 영향을 주는 요인을 살펴보기 위해, 경기적 요인과 수급 요인을 구분하여 살펴보았다. 경기적 요인은 기업 활동 등을 통해 오피스 수요에 전반적인 영향을 미치는 요인이며, 수급 요인은 신규 공급, 오피스 근무자 등 오피스 공간의 물리적 공급 여건과 함께 기업 공간의 수요 변화를 반영하는 요인이다.
14. [경기적 요인] 오피스 공실률과 서비스업 성장률 간의 상관관계는 뚜렷하게 나타나지 않는다. 산점도에서 일부 관측치는 서비스업 성장률 둔화와 공실률 상승이 함께 나타나 약한 음(-)의 방향성이 보이지만, 전체적으로는 관측치가 넓게 분산되어 관계가 명확하지 않았다. 앞서 상가 공실률이 소매판매 부진과 밀접한 연관성을 보인 부분과 대비된다. 이는 오피스 임대여건은 서비스업 경기 흐름에 민감하게 반응하기보다는 신규 공급, 권역 간 이동 등 수급·입지 요인 등의 특성이 작용하여 권역별 임대여건이 상이할 가능성을 보여준다.

경기 오피스 공실률 변화와 경기 서비스업 성장률간의 상관관계는 뚜렷하지 않다.

[그림 15] 경기 오피스 공실률과 경기 서비스업 성장률 변화



[그림 16] 경기 오피스 공실률 변화와 경기 서비스업 성장률 간의 관계

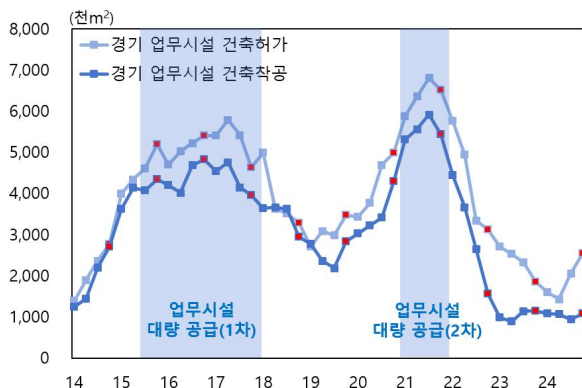


자료: 한국부동산원, 국가데이터처, 한국은행

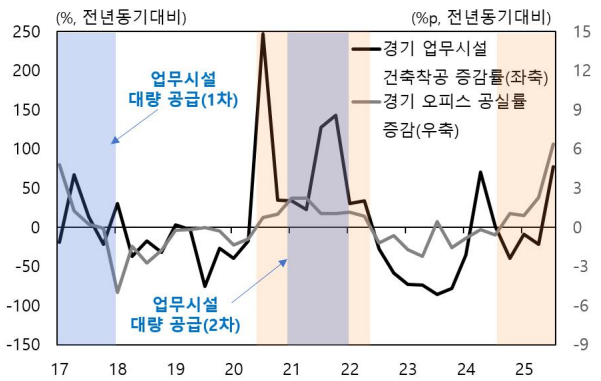
15. [수급 요인: 공급] 경기 오피스 시장에서는 업무시설 허가·착공이 증가한 뒤 약 3~4년 시차⁹⁾를 두고 공실률 상승 폭이 확대되었다. 신도시 조성이나 업무지구 확장 등으로 공급이 증가한 뒤, 신규 오피스의 임차 수요가 공급 증가분을 충분히 흡수하지 못할 경우 공실 부담이 확대될 수 있음을 시사한다.

경기 업무시설 허가·착공이 크게 증가한 후 일정 시차를 두고 오피스 공실률 증가율이 확대되는 것으로 나타난다.

[그림 17] 경기 업무시설 건축허가·착공 연면적 추이¹²⁾



[그림 18] 경기 업무시설 착공 증감률과 오피스 공실률 증감의 비교¹⁴⁾



- 주: 1) 실선은 4분기 이동합계(직전 4개 분기 합계)
- 2) 빨간 표식은 달력연도 합계(연간)로, 해당 연도의 1~4분기 합계를 연말 시점에 표시한 값
- 3) 파란음영 표시 기간은 [그림 17]에서 경기 업무시설에 대해 대규모 건축허가 및 착공 연면적 증가가 있던 시기
- 4) 주황음영 표시 기간(20.3분기~22.2분기, 24.3분기~25.3분기)은 경기 오피스 공실률 증가가 플러스였던 시기를 표시

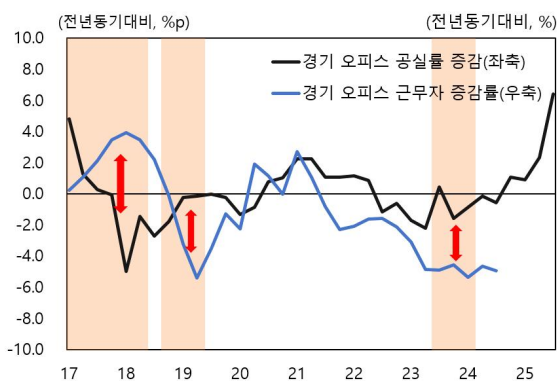
자료: 한국부동산원, 국토교통부

9) 건축공간연구원(auri)의 「건축물 생애주기 통계 개발 및 시범생산」(2023)에 따르면 국내 신축 건축물의 허가-준공 평균 소요일은 최근 5년간 약 484일(경기도 578일)로 증가하고 있으며, 국내 건설산업 공사기간 국제비교 연구에서도 중·대형 오피스 건축공사의 실제 공사기간(착공-준공)이 통상 2년 안팎으로 보고되는 바 있다. 인허가 이후 공사 및 임차인 입주 준비 기간을 감안할 경우 업무시설의 건축허가·착공 증가가 공실률에 본격적으로 반영되기까지 약 3~4년의 시차가 발생하는 것으로 해석할 수 있다.

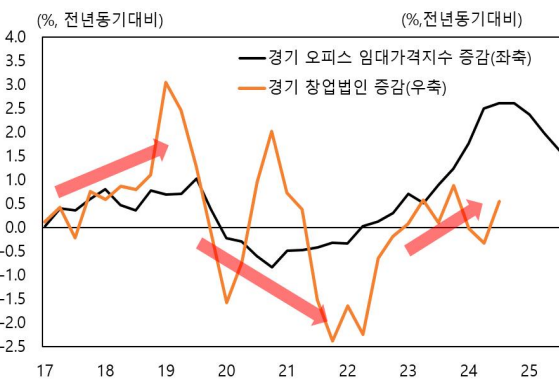
16. [수급 요인: 수요] 오피스 근무자 증가세 둔화 이후 공실률 변화가 확대되고, 창업법인 증가세 상승 후 임대가격지수가 상승하는 양상이 나타난다. 오피스 관련 근무자 및 창업기업 수와 경기지역 공실·임대료 간의 연관성은 선행연구 결과와도 일치한다. 기존 문헌에서는 오피스 관련 고용이 둔화될 경우 일정 시차를 두고 공실률이 상승하는 것으로 분석하였다.¹⁰⁾ 또한 기업(사업체) 수 및 기업 활동이 확대될 경우 임대료 상승 압력이 커진다는 연구결과도 있다.¹¹⁾

큰 흐름에서 근무자 증가율 둔화는 공실 부담 확대와, 창업법인 증가세는 임대료 상승과 함께 나타난다.

[그림 19] 경기 오피스 근무자¹⁾ 증가율(t-4)과 공실률 변화의 비교²⁾



[그림 20] 경기 오피스 임대가격지수 증감률과 창업법인 증감³⁾ 비교



주 : 1) 오피스 근로자는 한국고용정보원 고용행정통계 기준으로 관리·사무, 금융·보험, 연구개발(인문·사회·자연·정보통신·공학), 교육, 법률 등 주요 사무·전문 직종을 합산한 값
 2) 음영은 근무자 증가율(t-4)의 변화와 공실률 변화(%p)의 변화 방향이 엇갈린 구간을 표시
 3) 창업법인 증감은 4분기 시차(t-4)를 적용
 자료: 국가데이터처, 한국부동산원, 한국고용정보원, 중소벤처기업부

17. 오피스 부문을 종합하면, 경기 오피스 임대여건은 공급 및 수요 변화가 임대 여건에 영향을 주는 가운데, 경기적 요인은 뚜렷한 연관성을 보이지 않았다. 건축 허가 및 착공 증가 후 일정 시차를 두고 공실률 확대가 관찰되어, 공급 흐름의 점검이 중요하다는 것을 시사한다. 또한, 근무자 수·창업 관련 지표가 공실 및 임대료 조정과 관련이 있어 수요 기반 지표도 함께 고려해야 한다. 한편, 상가와 달리 오피스는 단기적·경기적 요인과 임대여건간 뚜렷한 관계는 관찰되지 않았다. 이는 오피스 임대 시장이 권역별 공급 유인, 기업의 이전 및 확장 등과 같은 개별적이고 지역적인 요인에 더 크게 좌우되는 경향이 있기 때문인 것으로 해석된다.

10) Tonelli(2004)는 동태적 오피스 임대료 모형을 통해 임대료를 공실률, 거시경제 변수 및 기업 활동 지표의 함수로 설정하고, 기업(사업체) 수와 경제활동의 확대가 일정 시차를 두고 오피스 임대료(임대가격지수)의 상승으로 이어지는 경향을 실증적으로 정리하였다.

11) NAIOP(2025)의 「Forecasting Office Space Demand」는 미국 오피스 시장을 대상으로 오피스 관련 고용 (office-using employment)과 기타 거시변수가 오피스 수요 및 순흡수(net absorption)를 설명하는 주요 요인임을 제시하며, 고용 증가세가 둔화될 경우 이후 기간에 공실률 상승과 임대 수요 약화가 동반될 수 있음을 보여준다.

Ⅲ

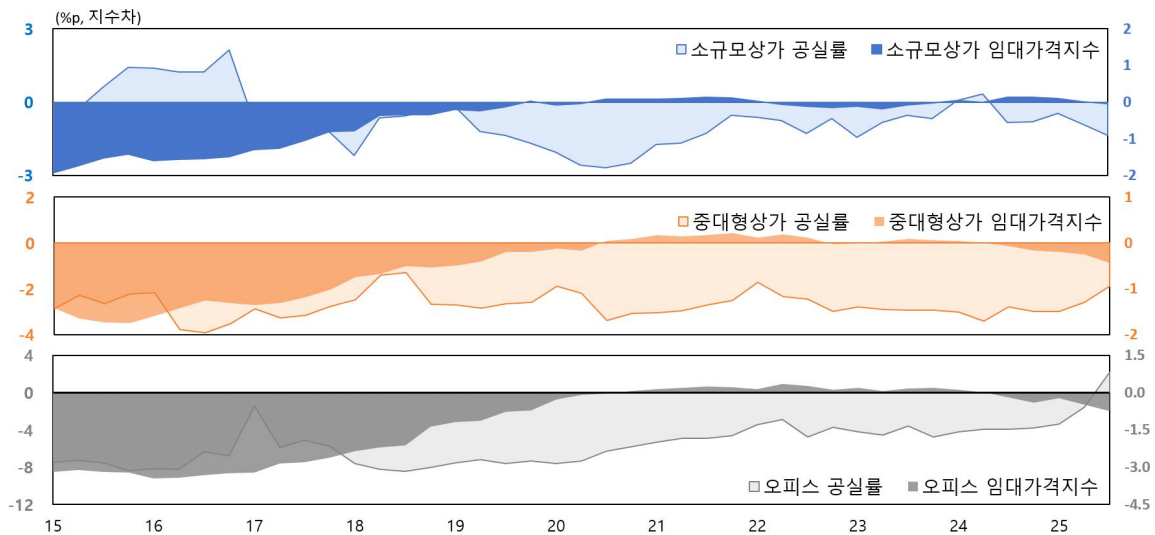
경기지역 상업용부동산 임대시장의 주요 특징

18. 경기지역은 전국 평균 대비 임대시장이 상대적으로 양호한 것으로 관찰된다.

경기- 전국간 임대여건 격차를 공실률과 임대가격으로 나누어 살펴보면, 경기- 전국간 공실률 차이는 대체로 마이너스를 기록하고 있다. 이는 전국 평균보다 낮은 공실 부담을 의미하여 경기지역 내 상업용부동산에 대한 지속적인 임차 수요가 존재함을 시사한다. 한편, 임대가격지수(2024년 4분기=100)를 활용하여 경기- 전국 간 시계열 비교를 해보면, 과거 시점에 대체로 음수인 것으로 나타난다. 이는 최근 들어 경기지역의 임대가격 상승률이 전국 평균 상승률을 상회했음을 의미한다. 이처럼 전국 대비 낮은 공실률과 높은 임대가격 상승세는 경기지역 상업용부동산 임대시장이 전국 평균 대비 양호하며, 임차 수요와 시장 활력이 높다는 것을 의미한다.

경기는 전국 평균 대비 상대적으로 양호한 임대 여건을 보인다.

[그림 21] 경기-전국 공실률 및 임대가격지수 격차¹⁾²⁾



주 : 1) 격차는 각 지표의 경기-전국 차이를 의미
 2) 공실률 격차는 %p, 임대가격지수 격차는 지수차 기준
 자료: 한국부동산원

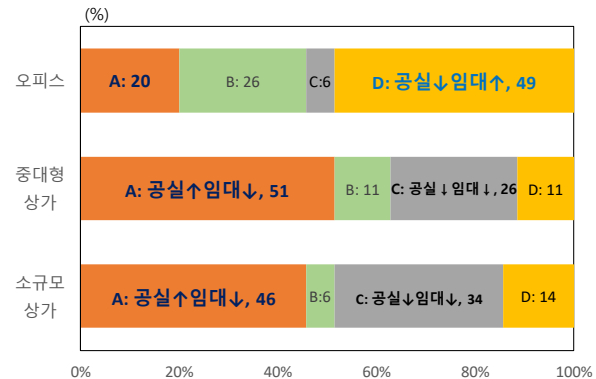
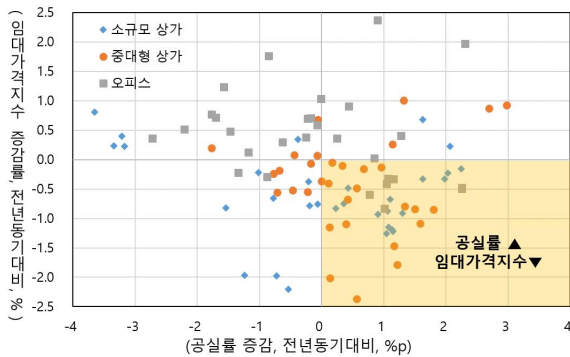
19. 오피스와 상가 모두 공실률과 임대가격간 역(逆)관계를 보이는 비중이 높으나, 조정 양상은 유형별로 뚜렷한 차이를 보인다. 상가와 오피스 모두 지표간 음(-)의 관계를 나타내는 유형(A: 공실률↑·임대가격↓, D: 공실률↓·임대가격↑)이 60~70% 수준으로 가장 큰 비중을 차지하며 시장의 기본적인 수급 원리를 반영하고 있다. 하지만 공실률과 임대가격간 양(+)의 관계인 B형(공실률↑·임

대가격↑)과 C형(공실률↓·임대가격↓)의 비중도 30~40%로 상당하다. 특히 상가는 두 지표가 동반 하락하는 C형의 비중이 크다는 점이 주목된다. 이는 상가 임차인의 상당수가 영세 자영업자 중심으로 구성되어 있어, 공실이 일부 개선되더라도 임대인이 임대가격을 인상하기 어려운 시장 구조가 반영된 결과로 해석된다. 한편, 오피스의 경우 공실률이 상승해도 임대가격이 상승하는 B형의 비중이 상대적으로 높는데, 이는 임대인이 자산 및 담보가치 하락을 우려하여 임대가격 조정에 신중한 태도를 보이는 데 따른 결과로 해석된다. 이러한 특성은 앞서 오피스 임대가격이 공실률 상승에도 완만한 하락 또는 정체된 흐름을 보였던 동향(그림 14)과도 일치하며, 오피스 시장에서 임대가격의 하방 경직성이 상대적으로 강하게 작용하고 있음을 시사한다.¹²⁾

공실률과 임대가격간 역(逆)관계가 높은 비중을 차지하나, 임대여건 조정 양상은 상가와 오피스가 상이하다.

[그림 22] 유형별 공실률 및 임대가격지수 변화 산점도³⁾

[그림 23] 유형별 공실률¹⁾ 및 임대가격지수²⁾의 조합⁴⁾ 비중



주 : 1) 음영(우하단)은 '공실↑·임대가격지수↓' 조합에 해당
 2) 조합 기준은 A=공실률↑·임대가격지수↓, B=공실률↑·임대가격지수↑, C=공실률↓·임대가격지수↓, D=공실률↓·임대가격지수↑.
 자료: 한국부동산원, 한국은행

20. 임대여건의 시기별 변화를 살펴보면, 상가는 외부 충격과 경기변화에 민감하게 반응하며 기간별 변동률이 상대적으로 큰 반면, 오피스는 전반적으로 완만한 변동 흐름을 보인다. 소규모 상가의 경우 팬데믹 이전(2017~2019년) 대비 팬데믹 기간(2020~2021년) 임대여건이 3.7% 하락하며 비교적 큰 조정을 겪었다. 동기간 중대형 상가 역시 4.4% 하락하여 소규모 상가와 유사한 수준의 변동성을 보였다. 이후의 기간에서도 추가적인 하락이 관찰되었으나 감소세가 둔화되며 변동성이 완화되는 양상을 나타냈다. 이러한 흐름은 전국 기준에서도 대체로 유사하게 나타나, 사회적 거리두기와 대면 소비 위축의 영향이 상가 부문 전반에 광범위하게 반영되었음을 시사한다. 한편, 오피스는 전 기간에 걸쳐

12) 황유정(2025)은 오피스 임대료가 자연공실률을 중심으로 공실률·흡수면적·거시경제 변수의 변화에 따라 점진적으로 조정되며, 임대차 기간과 계약 구조의 특성상 상가보다 조정 속도가 완만하게 나타날 수 있음을 보인 바 있다.

감소세가 제한적으로 나타났다. 팬데믹 기간 동안 오피스 임대여건지수의 변화는 경기 +0.2%, 전국 -0.7%로 사실상 정체 수준에 가까웠으며, 2022~2023년에도 경기 0.0%, 전국 1.9%에 그쳤다. 이는 오피스 시장의 장기 임대차 계약 구조와 임대가격의 하방 경직성으로 단기적인 경기 변동이나 외부 충격이 임대가격에 즉각 반영되지 않았기 때문으로 해석된다.

팬데믹 충격으로 상기는 임대여건이 큰 폭으로 하락한 데 반해, 오피스는 변동이 완만하다.

[표 1] 기간별 경기·전국 임대여건지수 평균¹⁾

	주택상가		중형상가		오피스	
	경기	전국	경기	전국	경기	전국
2017~2019 (코로나 이전)	110.3	109.6	106.7	108.5	96.4	95.2
2020~2021 (코로나 기간)	106.2 (-3.7)	104.1 (-5.0)	102.0 (-4.4)	102.8 (-5.3)	96.6 (0.2)	94.5 (-0.7)
2022~2023 (금리 인상기)	102.9 (-3.1)	101.9 (-2.1)	99.9 (-2.1)	100.8 (-1.9)	96.6 (0.0)	96.3 (1.9)
2024~2025.3/4 (고금리 장기화)	101.1 (-1.7)	100.3 (-1.6)	99.5 (-0.4)	100.3 (-0.5)	99.4 (2.9)	101.1 (5.0)
전 기간	105.9	104.7	102.6	103.8	97.1	96.5

주 : 1) 해당 기간의 분기값 단순 평균

2) ()내는 직전 기간 대비 증감률(%)을 의미

자료: 한국부동산원

21. 최근 경기지역 임대시장은 상가와 오피스 간에 상이한 조정 양상을 보이며 유형별 이질성이 뚜렷하게 관찰되었다. 상가는 장기간에 걸쳐 공실률 상승과 임대가격 하락의 흐름이 관찰된 반면, 오피스는 공실률과 임대가격간의 전통적인 역(逆)관계가 대체로 유지되며 시기별 등락이 반복되는 양상을 보였다. 이는 두 시장이 동일한 거시 환경 하에서도 서로 다른 조정 메커니즘을 통해 반응하고 있음을 시사한다.
22. 상가는 경기적 요인(수요 여건, 금리·물가 등 비용 여건)과 구조적 요인(온라인 전환, 인구 고령화)이 함께 작용하는 가운데, 공실률과 임대가격지수 조정이 시차를 두고 나타나는 특징이 확인되었다. 소비 둔화 이후 일정 기간이 지난 뒤 공실률이 높아지거나 임대가격지수 하락이 이어지는 구간이 나타났다. 아울러, 금리·관리비 부담과 온라인 소비 확대 및 고령화 등 수요 측면의 구조변화는 상가 공실률 확대 및 임대가격 하락과 연관이 있는 것으로 나타났다.
23. 오피스는 상가와 달리 서비스업 경기 둔화와 같은 단기적·경기적 요인보다, 기업 활동, 업무시설 공급 등 수급 구조 변화가 임대여건과 보다 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났다. 건축 허가 및 착공 증가 이후 준공·입주 과정에서 공실률이 상승하는 구간이 관찰되며, 근무자 수 및 창업 지표 역시 공실률 및 임대가격지수 변화와 함께 움직이는 연관성이 확인되었다.
24. 팬데믹 이후 경기적 충격이 오피스보다 상가 임대시장에서 더 뚜렷하게 나타난 점은 중요한 시사점을 제공한다. 이는 상가 임차인의 상당 부분을 차지하는 자영업자와 영세 상인이 경기 변동과 비용 환경 변화에 취약한 구조에 놓여 있을 가능성을 보여주며, 상가 임대시장의 조정 과정에 수급 문제를 넘어 실물경제의 취약성을 반영하고 있음을 시사한다. 이러한 특성은 상가 임대시장 안정화를 위한 정책 마련시 임대여건 지표 뿐 아니라 자영업·소상공인 여건도 함께 고려할 필요성을 제기한다.
25. 오피스와 상가 임대시장은 공실률 변화에 대한 임대가격의 반응에서 뚜렷한 차이를 보여, 향후 정책 마련시 유형별 상이한 접근이 필요함을 시사한다. 오피스 시장은 공실률이 상승하더라도 임대가격 하락이 제한적으로 나타나는 하방경직성이 관찰되었다. 이는 장기 임대차 계약 구조, 높은 거래 비용, 자산가치 하락 우려 등으로 임대인이 명목 임대료 인하 대신 비가격적 방식(예: 임대료

면제 기간 제공, 인테리어 지원 등)으로 대응하는 경향이 반영된 결과로 해석된다. 반면, 상가는 공실률 하락에도 불구하고 임대가격 상승이 뚜렷하지 않은데, 이는 임차인의 임대료 부담 능력이 제한적인 가운데 임대료 인상이 폐업이나 이탈로 이어져 공실 재발 가능성을 높일 수 있다는 구조적 제약이 작용한 결과로 보인다. 결과적으로 두 시장이 서로 다른 조정 메커니즘을 가지고 있음을 고려한 정책적 대응이 필요하다. 상가 시장은 자영업·소상공인의 경영 여건 개선과 수요 기반 회복을 위한 정책적 접근이 동반되어야 하며, 오피스 시장은 중장기적인 수급 관리와 선제적 공급 계획 점검이 중요하다.

26. 경기지역 상업용부동산 임대시장의 여건 변화와 유형별 차별화된 흐름에 대응하여, 공실 상가의 다각적 활용 방안 마련과 오피스 시장의 체계적인 수급 관리가 병행되어야 한다. 상가의 경우 오피스에 비해 임대시장 침체가 심하고 소비 패턴 변화 등으로 인해 향후에도 이러한 추세가 지속될 가능성이 큰 만큼, 공실 상가 활용 대책 등을 강구할 필요가 있다. 상가는 전통적인 판매시설로 한정하기보다는 지역 내 다양한 수요를 수용할 수 있는 다목적 공간으로의 활용도 제고를 위한 정책적 검토가 필요하다. 예를 들어 공실 상가를 거점형 공유 오피스, 도심 내 물류 배송을 돕는 소형 창고(예: 킥커머스 배송 거점, 다크스토어)¹³⁾, 주민 커뮤니티 및 공공 프로그램 공간 등으로 전환하여 활용하는 모델을 고려할 수 있다. 한편, 오피스의 경우 기업활동과 신도시 개발 등에 따라 창업 및 인구이동의 영향을 크게 받는 특성을 고려해야 한다. 과천 지식정보타운, 판교 테크노밸리와 같은 대규모 업무지구 조성은 특정 지역의 오피스 수요를 확대하는 요인으로 작용할 수 있으나 이러한 수요가 신규 창출이 아닌 기존 오피스 수요의 이전에 그칠 경우 지역간 수급 불균형과 기존 오피스의 공실 확대를 초래할 가능성도 존재한다. 따라서 신규 오피스 공급 시 중장기 수급 전망을 면밀하게 고려해야 하며, 기존 도심 오피스의 리모델링, 용도 전환을 통한 복합 건물 활용 등 대체적 대응 방안도 함께 마련할 필요가 있다.

13) 국내 사례로는 배달의민족의 B마트, 요기요의 요마트 등이 도심형 다크스토어(Dark Store) 기반 킥커머스 배송 거점으로 운영되고 있으며, GS25·CU 등 편의점도 기존 점포를 소형 거점으로 활용하여 즉시배송 서비스를 제공하고 있다. 다크스토어는 온라인 주문 배송만을 위해 존재하는 물리적 공간(창고)을 의미한다.

참고 1 상업용부동산 주요 지표 · 용어 해설

공실률은 임대빌딩의 '건축연면적 대비 공실면적 비중(%)'으로 임차 수요 여건을 나타내며, 공실률이 높을수록 동일한 임대료 수준에서도 실제 임대(점유)되는 면적이 줄어들 수 있음을 의미한다. **임대가격지수**는 '기준시점 대비 표본건물 기준층의 시장 임대료 수준 변화(2024년 2/4분기=100)'를 보여주는 지표로, 상가·오피스 임대료의 상승·하락 흐름을 파악하는 데 활용된다. **순영업소득**은 '임대수입과 기타수입에서 대손충당금과 운영경비를 차감한 값(천원/m²)'으로, 임대 운영의 수익성을 나타내며, **운영경비율**은 청소·시설유지·수도광열·주차관리·제세공과금·보안·조경관리 등으로 구성되는 비용 부담을 비율(%)로 나타낸 것이다. **권리금**은 상가 '양도·양수 과정에서 형성되는 금액(천원/m², %)'으로, 임대료·공실 지표만으로는 포착하기 어려운 상권의 거래 분위기와 기대수익을 보완적으로 파악하는 데 참고할 수 있다.

상업용부동산 주요 지표의 정의 및 단위

주요 지표	정의	단위
공실률	임대빌딩 건축연면적 대비 공실면적 비중	%
임대가격지수	기준시점 대비 표본건물 기준층의 시장 임대료	지수(2024년 2/4분기=100)
순영업소득	임대수입 + 기타수입 - 대손충당금 - 운영경비	천원/m ²
운영경비율	청소비용, 시설유지비용, 수도광열비용, 주차관리비용, 제세공과금, 보안경비, 조경관리비용 등으로 구성	%
권리금	상가의 양도·양수 시 형성 금액	천원/m ² , %

자료 : 한국부동산원

상업용부동산은 유형에 따라 수요의 성격이 달라 지표의 움직임도 상이하게 나타날 수 있다. **소규모 상가**는 근린생활권에서 음식점, 편의점, 소규모 소매, 개인서비스업 등 영세 자영업 수요와의 연관성이 큰 반면, **중대형 상가**는 병원·학원·프랜차이즈 등 일정 규모 이상의 사업체 수요가 유입되는 비중이 상대적으로 높다. **오피스**는 기업의 업무공간으로 정보통신, 전문서비스, 연구개발 등 기업 활동과 연계된 수요가 중심이며, 상가와는 수요 기반이 다르다. 이 때문에 공실률과 임대가격지수는 부문별로 조정 속도와 양상이 달라질 수 있어, 지표 해석 시에는 유형별 특성을 함께 고려하는 것이 적절하다.

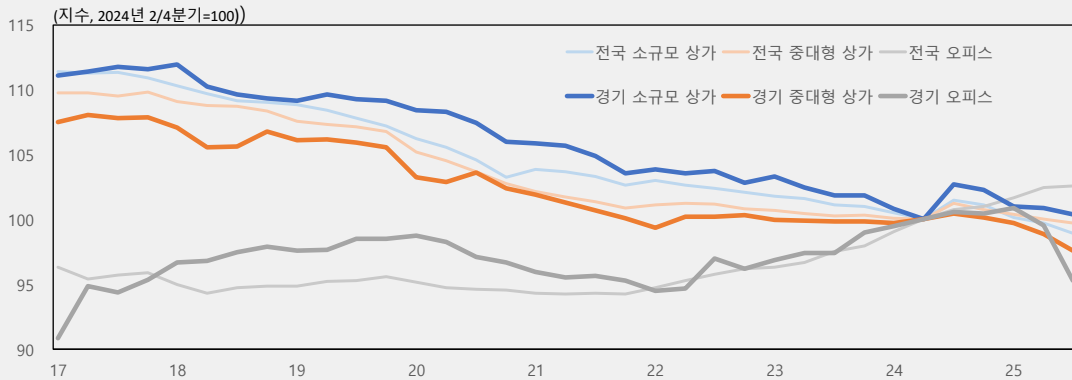
상업용부동산 유형별 분류 기준 및 연관 업종

유형	정의	세부 설명	연관 업종
소규모 상가	건축물대장상의 주용도가 상가이고 2층 이하이고 연면적이 330㎡ 이하인 건물	골목상권·근린생활권의 소형 점포 중심	음식점, 편의점, 소규모 소매업, 개인서비스업
중대형 상가	건축물대장상의 주용도가 상가이고 3층 이상이거나 연면적이 330㎡ 초과인 건물	큰 면적·임대료를 전제로 한 상가	병원, 학원, 프랜차이즈, 대형 음식점
오피스	건축물대장상 주용도가 오피스(업무시설)이고 6층 이상인 건물	기업 활동을 위한 업무공간	IT·플랫폼, 게임·콘텐츠, 전문서비스, 스타트업, 본사·R&D
집합상가	건축물대장상의 주용도가 상가인 집합건축물	복합시설 내 점포 집적	유통·생활서비스 등(입지·시설 특성에 따라 상이)

자료: 한국부동산원

한편 경기지역 상업용부동산 시장 현황을 살펴볼 때에는 임대료 수준뿐 아니라 공실 부담까지 함께 고려해 임대여건을 파악할 필요가 있다. 본 보고서에서 활용하는 **임대여건지수**는 **임대가격지수×(1-공실률)**로 산출되며, 임대료(가격)와 공실률을 결합해 '임대료가 어느 정도의 수준에서 유지되는지'와 '그 임대료가 실제로 얼마나 점유(임대)되고 있는지'를 함께 반영한다. 즉 임대가격이 유지되더라도 공실이 확대 되면 지수는 낮아질 수 있고, 반대로 공실이 낮더라도 임대가격이 하락하면 지수는 약화될 수 있어, 단일 지표로는 확인하기 어려운 조정 국면을 보다 종합적으로 점검하는 데 활용할 수 있다.

경기·전국 임대여건지수 추이

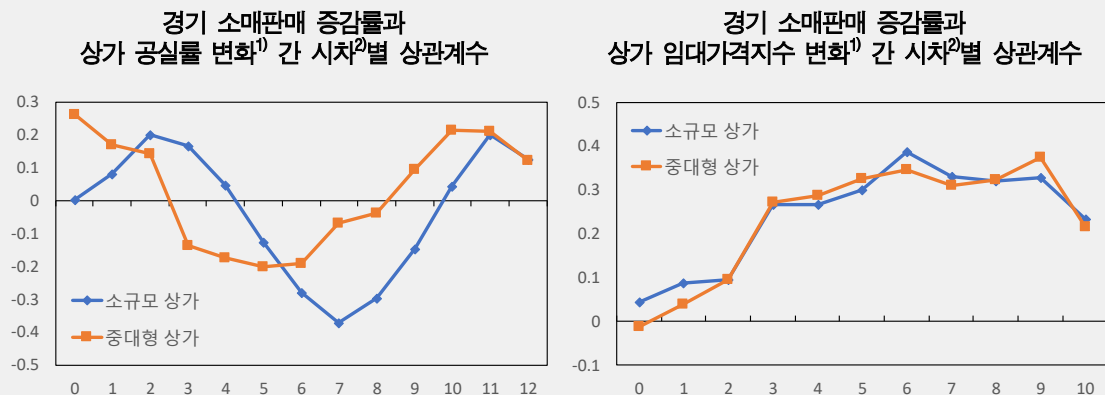


자료: 한국부동산원, 한국은행

참고 2 소매판매와 임대여건의 시차별 상관

경기지역 소매판매와 임대여건의 시차별 상관을 살펴보면, 소매판매가 선행지표로 공실률 변화와 음(-)의 상관관계가 나타나 소비 둔화가 공실 부담 확대로 이어질 수 있음을 보여준다.¹⁴⁾

- **(공실률)** 소규모 상가는 소매판매와 공실률간 7분기 선행에서 음(-)의 상관이 가장 크게 나타났다. 중대형 상가는 5분기 선행에서 상대적으로 크게 나타나 조정이 더 빠르게 진행될 가능성을 시사한다. 이는 중대형 상가의 임차·운영 부담이 상대적으로 크거나 업종·임차인 구성상 경기 변화에 따른 폐업·이전 등이 더 빠르게 나타날 수 있기 때문이다.¹⁵⁾
- **(임대가격지수)** 소매판매와 임대가격지수 변화도 전반적으로 양(+)의 상관이 관측되었으며, 2분기 이후 상관관계가 높아졌다. 소비 둔화가 임대가격지수 하락으로 이어지는 과정에서도 시차가 발생한다는 것을 보여준다.



주 : 1) 소매판매는 전년동기대비 증감률(%), 상가 공실률 변화는 전년동기대비 증감(%p)
 2) 가로축의 시차(k)는 소매판매 증감률(t-k)와 공실률 변화(t) 간 상관계수를 산출할 때 적용한 선행 시차(분기)
 자료: 한국부동산원, 한국은행

14) Ibanez-Pennington-Cross(2013)는 임대료가 경기 및 수요(매출)를 동시에 반영하기보다는 공실률 조정과 수요 변화에 후행하여 점진적으로 조정되는 경향이 있음을 보이며, 상업용 임대시장에 의미 있는 시차 구조가 존재함을 제시하였다.

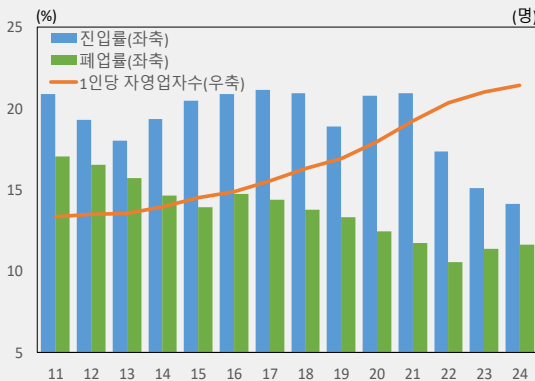
15) 이정훈(2022)은 중대형 상가의 공실률이 소규모 상가보다 높고 경기·정책 변화에 따라 공실이 급격히 확대·조정되는 양상을 보인다고 지적하며, 중대형 상가의 경우 임대료·관리비 등 고정비 부담이 커 업종·수요 변화에 따라 점포 폐업과 공실 발생이 빠르게 나타날 수 있음을 시사한다.

참고 3 경기지역 자영업 여건 변화

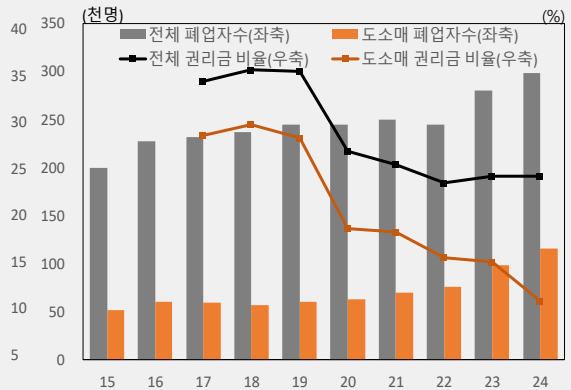
경기지역에서는 인구 대비 자영업자 수가 증가한 가운데 자영업 진입률은 낮아지고 폐업자 수는 증가하며 권리금 형성 비율도 하락하는 흐름이 함께 나타난다. 이는 상권 내 경쟁 강도가 높은 상태가 지속될 가능성을 시사하며, 경기 여건이 일부 개선되더라도 점포 교체가 빈번하게 나타날 수 있음을 보여준다.

- **(공실 해소 속도)** 특히 진입률 둔화와 권리금 비율 하락은 신규 창업이 줄고 후속 임차인 확보가 어려워질 소지를 보여, 기존 점포 폐업 이후 공실이 해소되는 속도가 느려질 가능성이 있다.
- **(조정 장기화 가능성)** 이 과정에서 업종 전환·시설 정비·임대조건 재조정 등이 수반되면 재임대까지 시간이 길어져 공실률이 개선되는 흐름이 제한될 수 있다. 또한 이와 같은 점포 재편이 지속될 경우 공실 확대가 단기 충격에 따른 일시적 변동이라기보다 자영업 여건 변화와 함께 나타나는 조정 과정일 가능성도 있다. 이에 따라 공실 부담이 장기간 이어지고 임대료 하락 압력도 완만하게 지속될 소지가 있다.

경기지역 자영업 진입·폐업률 및 인구 대비 자영업자 수 추이



경기 폐업자 수와 권리금 유무 비율 추이 (전체·도소매업)



주 : 1) 진입률은 당해연도 신규사업자 수 ÷ 전년 가동사업자 수 × 100
 2) 폐업률은 당해연도 폐업(또는 소멸) 사업자 수 ÷ 전년 가동사업자 수 × 100
 3) 인구 대비 자영업자 수는 가동(개인)사업자 수 ÷ 인구
 4) 사업자 범위는 개인사업자(일반·간이 포함) 기준

자료: 국세청, 행정안전부, 한국부동산원

참고문헌

Chava, S. · Oettl, A. · Singh, M. · Zeng, L.(2022), “Creative Destruction? Impact of E-Commerce on the Retail Sector”, NBER Working Paper No.30077, National Bureau of Economic Research, May.

Guirguis, H. · Harris, J.(2016), *Forecasting Office Space Demand*, NAIOP Research Foundation Research Report, January.

Ibanez, M. R. · Pennington-Cross, A.(2013), “Commercial Property Rent Dynamics in U.S. Metropolitan Areas: An Examination of Office, Industrial, Flex and Retail Space”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 46(February), pp.232 - 259, doi:10.1007/s11146-011-9347-7.

Park, S. · Lee, K.(2021), “Examining the Impact of E-Commerce Growth on the Spatial Distribution of Fashion and Beauty Stores in Seoul”, *Sustainability*, 13, 5185

Tonelli, M. · Cowley, M. · Boyd, T.(2004), “Forecasting Office Building Rental Growth Using a Dynamic Approach”, *Pacific Rim Property Research Journal*, 10(3), pp.283 - 304, ([Taylor & Francis Online][3])

Zhang, M. · Chen, C. · Zhou, X. · Wang, X. · Wang, B. · Huan, F. · Liu, J.(2024), “The impact of accelerating population aging on service industry development: Evidence from China”, *PLOS ONE*, 19(6), e0296623

건설교통부(2004), 「국내 건설산업의 공사기간·공사비·생산성 분야 국제경쟁력 비교 연구」, (수행) 한국건설산업연구원, 2004.5.

김민규·이수기(2025), 「우리나라 상가 공실 영향요인 분석」, 『국토계획』, 60(4), pp.189 - 204

신기동(2020), 「코로나19 시대, 언택트 소비와 골목상권의 생존전략」, 경기연구원 이슈&진단, 2020.7.

이진희(2022), 「상업 젠트리피케이션 지수와 공실률에 대한 탐색적 분석: 서울시 사례를 중심으로」, Journal of Real Estate Analysis, 8(3), 173-196

이호일·김지나·김진영·노승한(2021), 「상가의 소유권 형태가 공실률에 미치는 영향에 관한 연구」, 『주택금융연구(Housing Finance Research)』, 5(1), pp.51-72

조영진·류수연·현태환(2023), 「건축물 생애주기 통계 개발 및 시범생산」, AURI Brief 제271호, 건축공간연구원

황유정(2025), 「팬데믹 이후 서울시 오피스 시장의 공실률 변화요인 분석」, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과, 2025년 2월