

## 상가 공실률 상승...1층 100곳 중 7곳 비었다

등록 2026.04.30 14:00:00 | 수정 2026.04.30 14:56:26



[서울=뉴스시스] 서울 명동거리에 위치한 텅 빈 점포 앞으로 시민들이 지나가고 있다. photo@newsis.com

[서울=뉴스시스] 변해정 기자 = 경기 침체와 상권 위축 등의 여파로 1분기 전국 상가의 공실률이 상승했다.

신규 공표하는 일반상가 1층 공실률은 6.5%로 나타났다. 1층에 자리잡은 상가 100곳 중 7곳 가까이 비어있다는 의미다. 상가 1층은 유동인구와 매출에 직결되는 핵심 입지로 상권의 체감 공실률로 받아들여진다.

한국부동산원은 30일 이같은 내용을 골자로 한 '2026년 1분기 상업용 부동산 임대동향조사 결과'를 발표했다.

이 조사에 따르면 상가 공실률은 13.1%로 전분기 대비 0.3%포인트 상승했다.

규모별로는 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과하는 '중대형'(14.1%)와 2층 이하이면서 연면적 330㎡ 이하인 '소규모'(8.3%)가 각각 전분기 대비 0.3%포인트, 0.2%포인트 올랐다. 집합(10.5%)은 전분기와 동일했다.

상권의 체감 공실률을 보여주는 지표인 일반상가 1층 공실률은 6.5%였다.

1층 공실률은 현재 공실률 통계가 실제 상가 경기를 충분히 반영하지 못한다는 지적에 따라 올 1분기부터 새롭게 생산·공표하는 지표다.

상가 1층은 접근성과 가시성이 뛰어나 매출이 가장 잘 나오다보니 통상적으로 임차 수요가 가장 먼저 물리고 임대료도 높은 편

이다. 1층 공실이 늘어나는 것은 높은 임대료를 감당할 만큼의 매출을 기대하기 어렵다는 의미로 상권 침체의 신호로 해석할 수 있다.

1층 공실률을 지역별로 보면 광주가 9.6%로 가장 높았다. 이어 경북(9.2%), 대구(8.4%), 세종(8.2%), 경남(8.1%), 전남(8.0%), 울산-전북(7.2%)이 전국 평균보다 공실률이 높았다.

충북(6.4%), 부산(6.3%), 충남(6.2%), 인천(5.5%), 경기(5.3%), 강원(5.2%), 대전(5.1%)이 그 뒤를 이었다. 서울(4.6%)과 제주(3.5%)는 상대적으로 낮은 공실률을 보였다.

공실률 상승과 맞물려 임대료 변동 추세를 나타내는 임대가격지수도 전체 상가 유형에서 모두 내렸다.

전국 상가 통합 임대가격지수는 전분기 대비 0.05% 하락했다. 유형별 하락률은 중대형 0.01%, 소규모 0.16%, 집합 0.07%로 나타났다.

다만 지역 간 온도차는 뚜렷하다.

서울(0.48%) 내 소위 '핫플레이스' 상권 중심으로 상승세가 이어지고 있다. 독성이 대기업 점포 위주로 입점 수요가 지속되며 2.54%, 명동은 외국인 관광객 유입이 본격화하며 2.35% 각각 전분기 대비 상승했다.

반면 세종(-0.41%)과 전남(-0.25%), 경남(-0.24%) 등은 매출 감소와 공실 장기화에 따른 상권 침체로 하락세를 유지했다.

임대료 하락으로 투자수익률도 중대형(0.99%)와 소규모(0.79%)의 경우 전분기 대비 각각 0.01%포인트, 0.02%포인트 낮아졌다. 집합상가(1.23%)의 경우 수도권을 중심으로 상가 자산가치가 소폭 상승 전환되면서 전분기 대비 0.09%포인트 커졌다.

전국 평균 임대료(1층 기준)는 1㎡당 중대형 2만6600원, 소규모 2만600원, 집합 2만6900원으로 조사됐다.

오피스도 공실률이 커졌지만 상가와 달리 임대료와 투자수익률(소득수익률과 자본수익률의 합)은 올랐다.

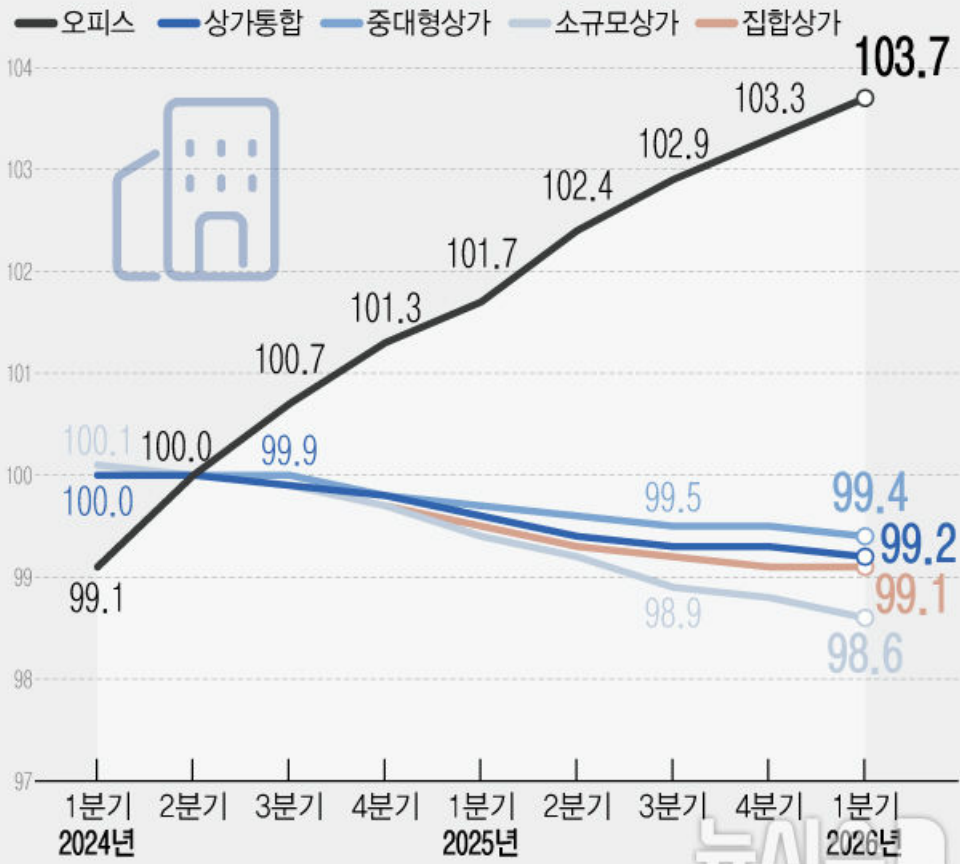
오피스 공실률은 전분기 보다 0.1%포인트 높아진 8.8%였다. 지역별로는 충북(29.9%)이 30%에 육박해 가장 높았고 서울(5.2%)과 제주(4.4%)가 상대적으로 낮은 공실률을 보였다.

오피스의 임대가격지수는 전분기 대비 0.34% 상승했다. 전국 평균 임대료(3층~최고층 기준)는 1㎡ 1만8800원이다.

투자수익률은 1.80%로 전분기보다 0.06%포인트 올랐다.

# 상업용부동산 임대가격지수 추이

단위: p, 전기대비 %, 2024년 2분기=100



자료: 한국부동산원

©공감언론 뉴시스 hjpyun@newsis.com

Copyright © NEWSIS.COM, 무단 전재 및 재배포 금지