



Market Report

2021 4Q | NO.34

Contents

- 02 2021년 부동산 이슈 정리
- 03 중·소형 빌딩 2021.4Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 06 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 07 자산유형별 평균 수익률
- 08 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 09 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [도산대로 북측, 일반주거지역(신사,청담) 평균 시세]
- 11 [2021.4Q 강남구 지가 상승률]
- 12 [도산대로 북측] 2018~2021.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 도산대로 북측 매매사례 소개
- 14 [RK Research Reference Page]

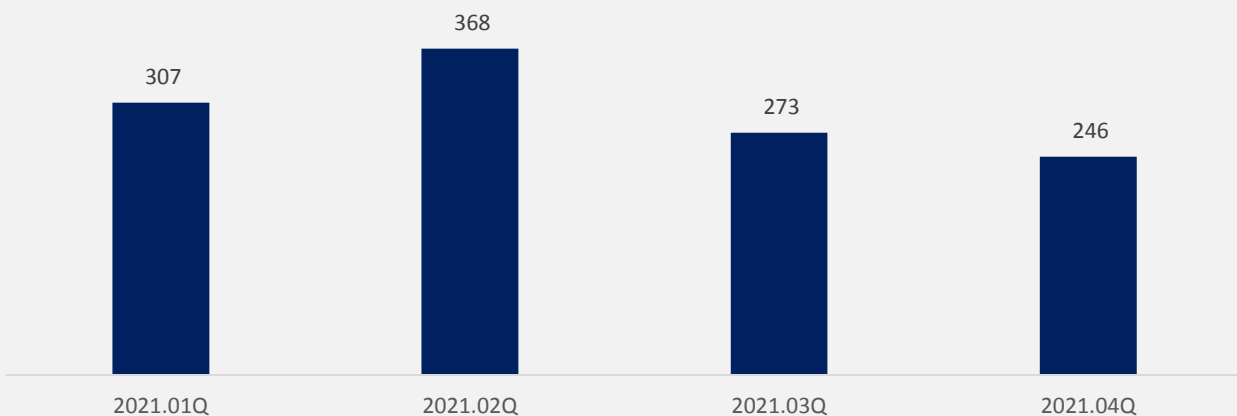
2021년 부동산 이슈정리



> 2021년 코로나19 상업용부동산거래 23조3000억원

코로나19의 여파로 경기악화가 되어 임차인들의 임대료연체, 임대료인하 및 공실증가로 임대시장의 불안감이 조성되었고, 임대료인하, 공실률증가에 따른 임대 및 투자수익이 낮아지면서 상업용부동산이 침체되고 관망세에 접어들었으나, 2020년 3분기 이후로 코로나로 인한 저금리 기조 및 풍부한 유동자금, 주택시장의 규제로 인해 2021년도 상업용부동산은 역대 최고를 기록했다는 말까지 나올 정도로 거래가 굉장히 활발하게 이루어 졌다.

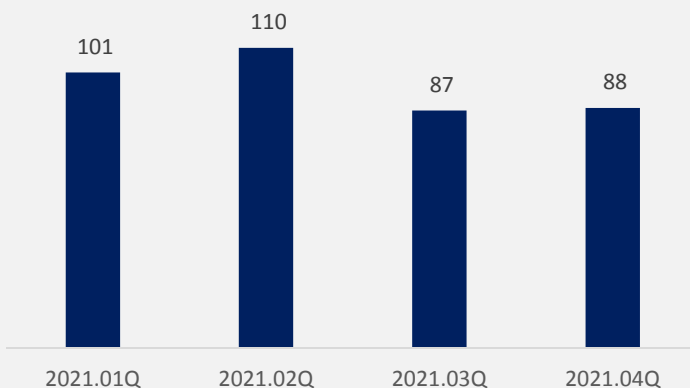
2021년 분기별 총 거래량



시중에 유동자금이 폭발적으로 늘어났으나 국내에서 코로나19로 인해 마땅한 투자처가 없고, 주택시장이 규제로 인한 불안감이 조성됨에 따라 안전하다고 판단되는 상업용 부동산의 거래량을 폭증 시켰다. 그러나 3분기부터 기준금리 인상과 따른 대출금리 인상과 공급부족현상으로 거래량이 1,2분기에 비해 하락했다. 공급부족현상, 지가상승 대비 미치지 못하는 임대료 상승, 대출금리의 인상으로 상업용부동산 자체의 수익률이 낮아진 상황이다. 하지만 여전히 매수세가 줄어들지 않은 이유는 투자의 트렌드가 임대수익 보다 지가상승을 더 중요시 하는 상황이다.

코로나19로 인한 임대시장 상황을 보면 직격탄을 맞은 소규모 상가 명동,광화문,홍대,이태원 등 주요 상권은 높은 공실률을 보였으나 반대로 패션과 F&B, 트렌드 리딩 상권 대표적으로 도산대로, 압구정로데오는 공실률이 줄어들며, 강남과 판교의 오피스 상권은 활황으로 나타났다.

2021년 100억 미만 분기별 거래량



또한 100억 미만 분기별 거래량에서 보이듯이 올 한해 주택시장에 대한 규제로 주택부동산시장의 투자자들에게 악영향을 미치면서 상대적으로 규제가 덜한 상업용 부동산에 수요가 커지면서 기존 주택에 대한 투자에서 상업용 부동산으로 옮겨지는 현상이 나타나게 됐다. 이 현상은 주택시장에 대한 규제가 풀어지지 않는 한 당분간은 계속 지속될 것으로 보고 있다.

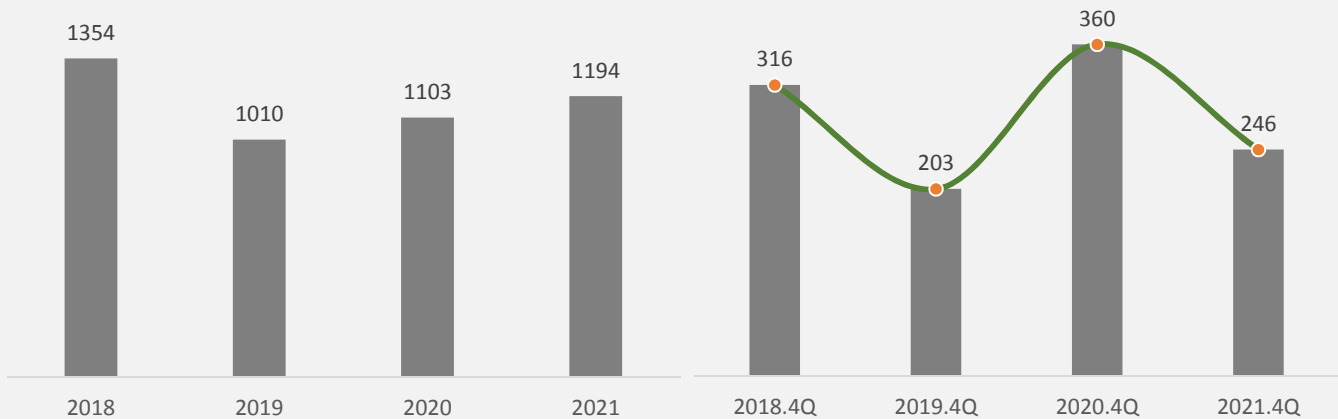
중·소형 빌딩 2021.4Q Market Analysis



2021년 4/4분기 거래량 246건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 280건 예상

2018 ~ 2021 연도별 거래량 추이 (단위: 건수)

연도별_분기별 거래량 (단위: 건수)

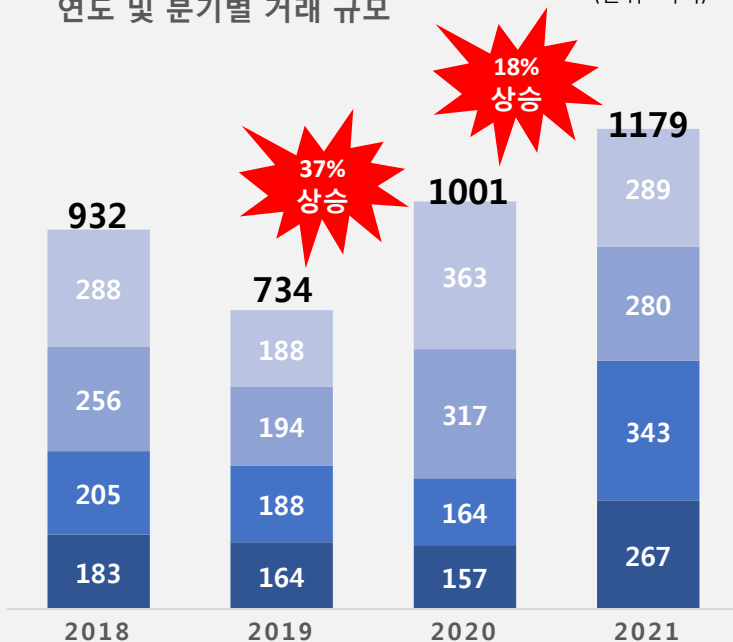


2021년 하반기 대출금리 인상으로 2020년도 4분기 대비 2021년도 4분기 거래량은 감소한 모습을 보였으나, 연도별 거래량 추이를 보면 전체적인 거래량은 2019년 이후로 꾸준한 상승세를 보이고 있음을 알 수 있다. 마찬가지로 코로나로 인한 유동자금, 주택시장의 규제로 인해 상업용 부동산에 많은 투자가 이루어지면서 계속해서 거래가 꾸준히 증가함을 보이고 있다. 특히 전 세계적 인플레이션 발생으로 화폐가치 하락의 대비책인 실물자산 중 안전자산으로 통하는 부동산에 많은 투자가 이루어지고 있다.

4/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 2조8천9백억원**

연도 및 분기별 거래 규모

(단위: 백억)



연도별 거래 규모로 보았을 때, 20년도 기준 전년도 대비 37% 상승, 21년도 기준 전년도 대비 18% 상승하는 등, 상업용 부동산에 유입되는 자금이 점차 증대되고 있다는 사실을 확인 할 수 있다.

이는 코로나 바이러스로 인한 높아진 자금 유동성으로 인플레이션이 가속화 되어 실물 자산의 가치가 폭등하고, 지속적인 주택시장의 규제로 인해 상대적으로 규제가 적은 상업용 부동산에 투입되는 자금이 증가하고 있기 때문이다.

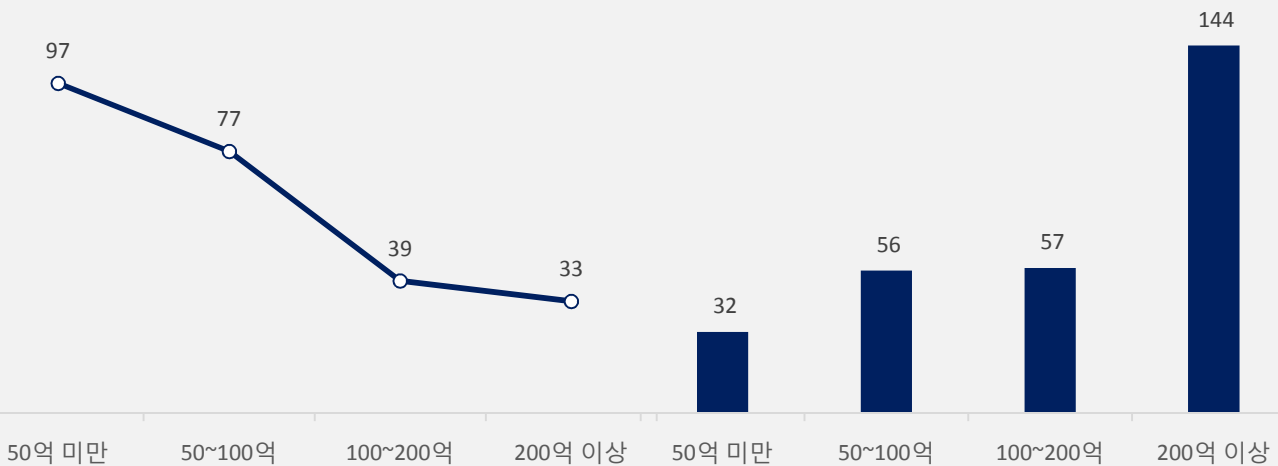
중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석



가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 39.4%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 50%...!!

2021.4Q 금액대별 거래현황(건수)

2021.4Q 금액대별 거래규모(백억)

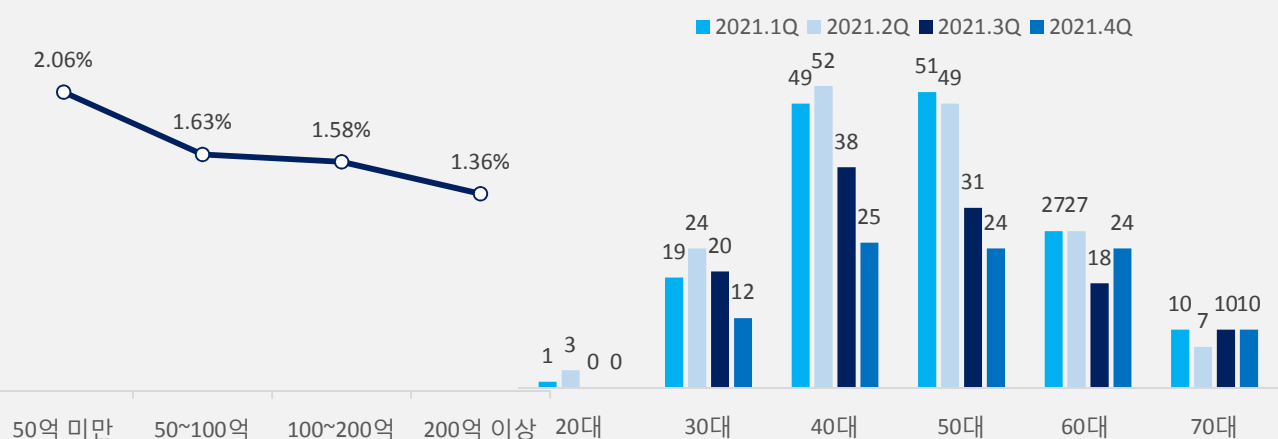


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 3,200억 원으로 가장 낮게 조사되었다. 이와 반대로 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 13.4%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 50%인 1조 4,400억 원으로 낮은 건 수의 대비 총 거래규모에서 차지하는 비중은 상당히 큰 것을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.36% ~ 최고 2.06%로 수익률 편차 약 0.7% 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40 ~ 60대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



2021년 4/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.36% 최고는 2.06%로 약 0.7%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대에서 눈에 띄는 부분은 지난 3분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

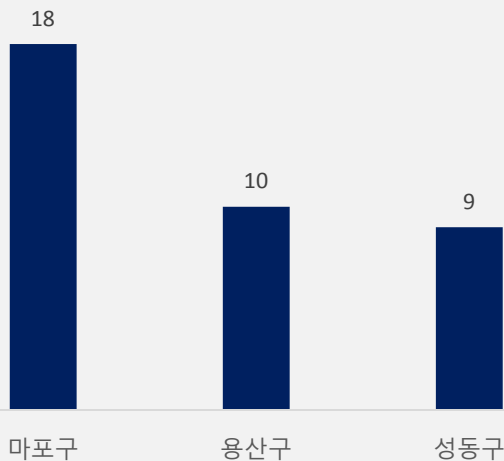
#거래량 증가 #부동산 투자

중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역

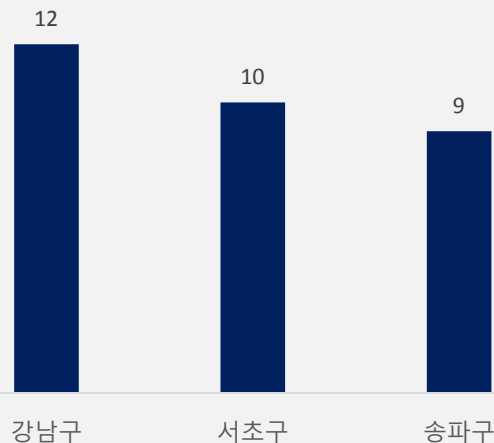


'50억 미만'의 투자 선호지역 ... 마포구 거래량 가장 높아..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 강남구가 1순위..

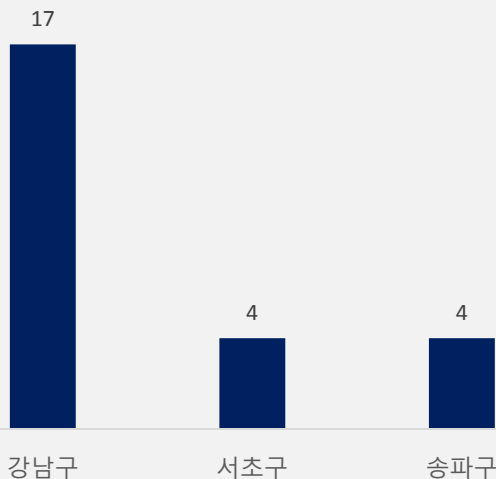
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



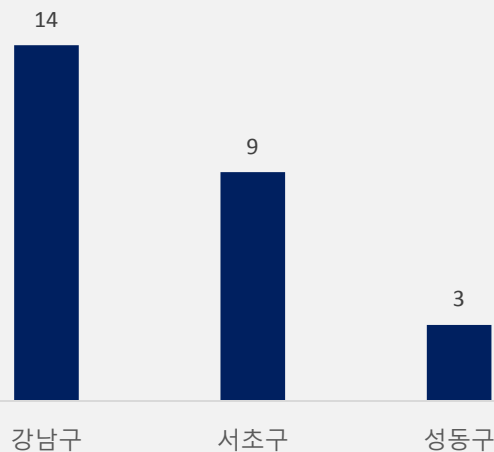
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



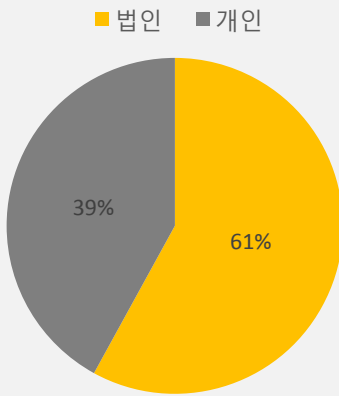
위 첨부 된 자료는 2021년 4/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, '50억 미만'의 금액대에서는 마포구가 18건으로 1순위이며 2, 3순위에는 비슷한 수준의 거래량으로 용산구, 성동구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. '50억 미만'을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 '100~200억' 금액대에서는 타선호지역과 4배 이상으로 편차를 보인다는 것이다. 50억 미만의 꼬마빌딩이라 칭하는 물건들은 서울시내의 다양한 위치에 투자를 하는 반면 금액대가 높아질수록 강남구의 투자 쏠림 현상이 부각되는 점을 알 수 있다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자

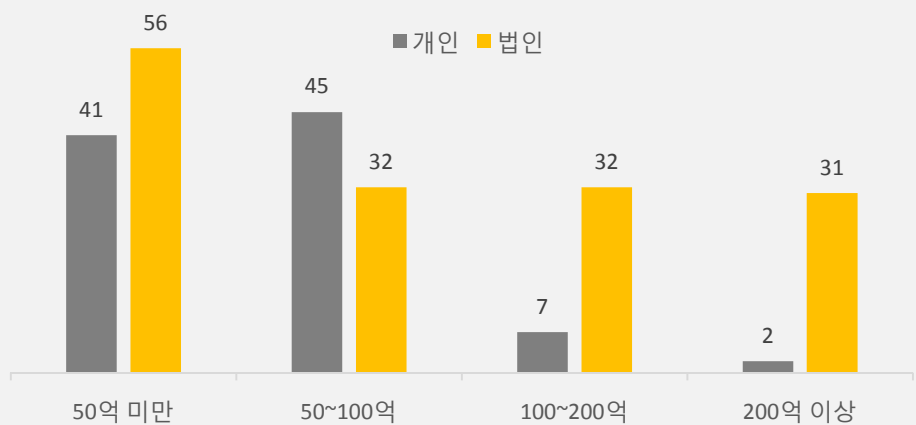
자산유형별 및 자산규모별 거래분석



투자자 유형별 거래 비율(%)



2021.4Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



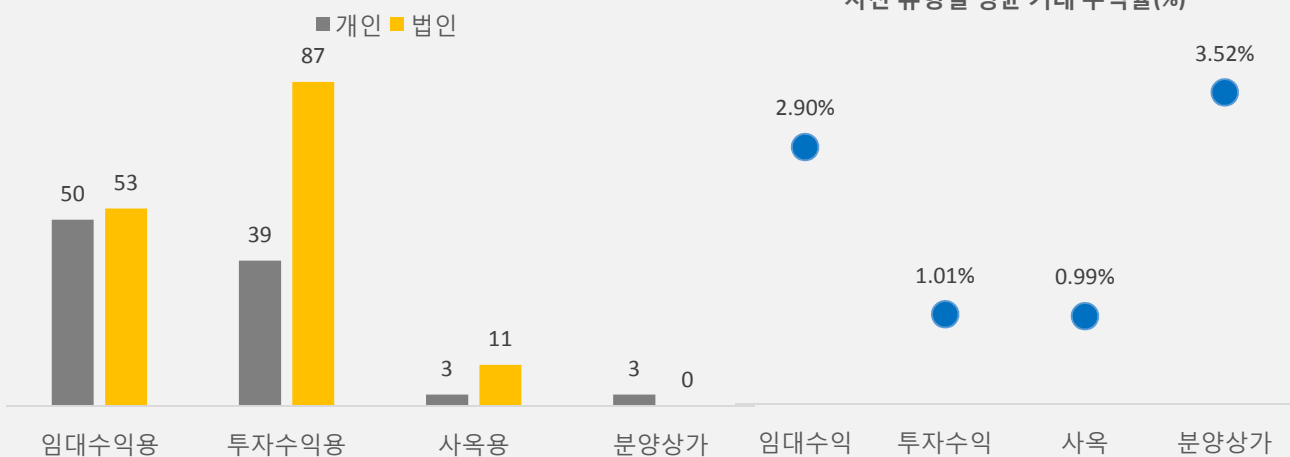
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 61%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 개인은 50억 미만과 50~100억 투자가 월등히 많고, 법인의 경우 개인보다 금액대별 투자 현황이 고르게 분포되어 있음을 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #투자자 증가 #수요 증가

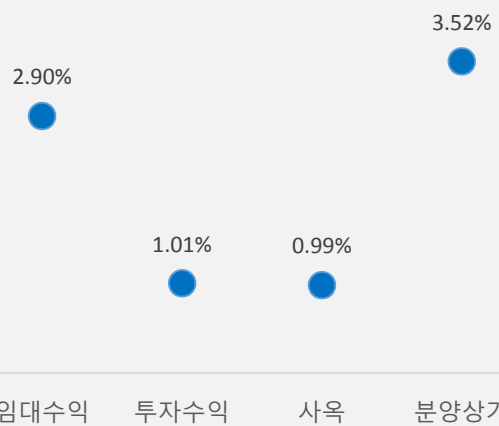
[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용, 법인은 투자수익용 선호가 높아..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.52%로 가장 높고, 사옥 0.99%로 가장 낮아..

2021.4Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



위 그래프를 보면 개인은 임대수익용, 법인은 투자수익용 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 1.01%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 법인의 경우 임대수익보다 향후 미래가치의 시세차익 측면에 기대심리가 더 크다는 것을 확인 할 수 있다.

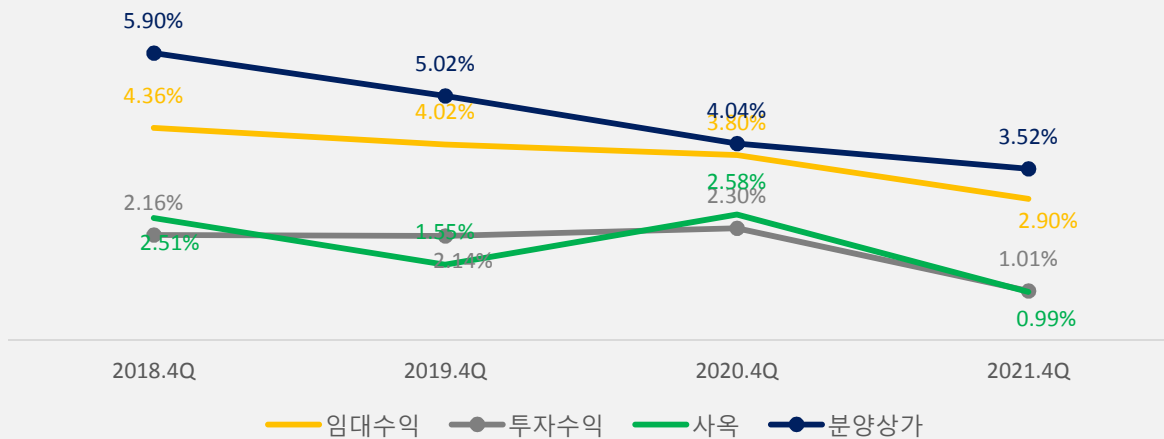
#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

자산유형별 평균 수익률



2018년~2021년도 각 4/4분기 자산유형별 평균수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

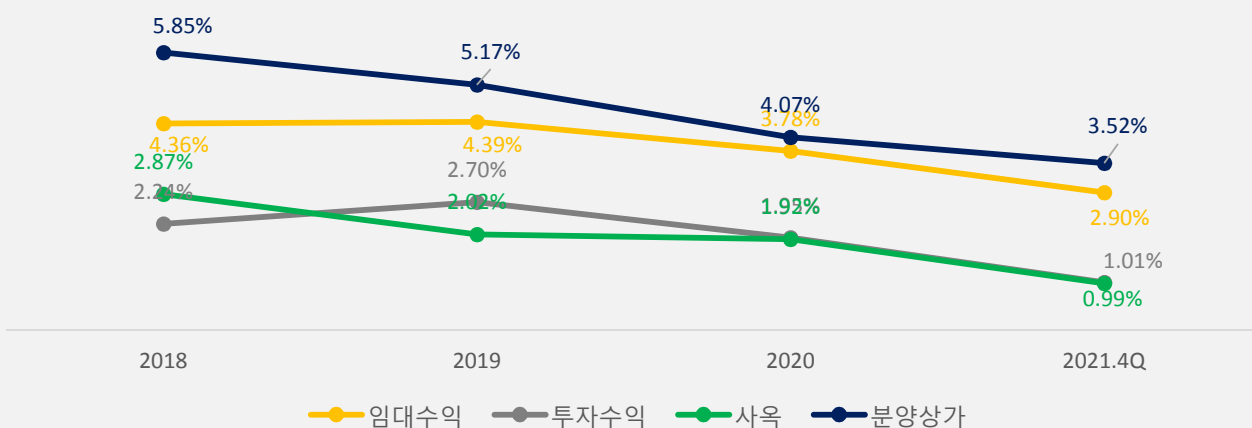


2018년~2021년 각 4/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2020년 동기 대비 1.29%p 하락, 임대수익의 경우 2020년 동기 대비 0.9%p 하락, 사옥의 경우 2020년 동기 대비 1.59%p 하락, 분양상가의 경우 2020년 동기 대비 0.52%p 하락을 확인 할 수 있다.

2018년부터 2021년 4/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과...
전 년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

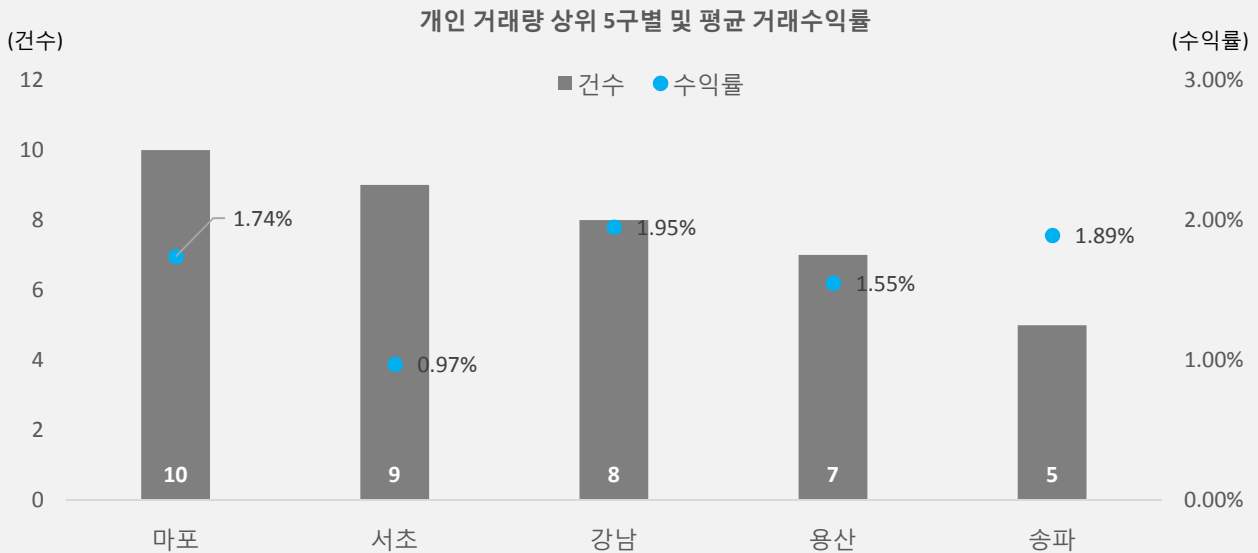


2018년부터 2021년 4/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 아직 끝나지 않은 코로나 여파와 상업용부동산의 활발한 투자에 따른 지가상승 영향이 가장 큰 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



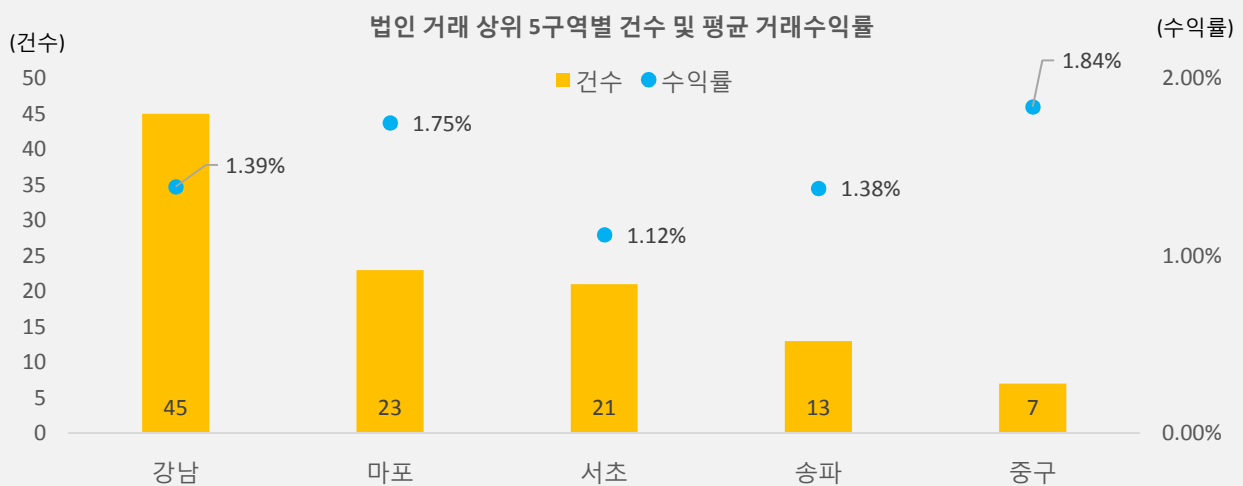
개인 선호도 상위 5구... 마포구/서초구/강남구/용산구/송파구로 나타나
거래수익률, 0.97~1.95%로 0.98%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 마포구, 서초구, 강남구, 용산구, 송파구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 마포구 1.74%, 서초구 0.97%, 강남구 1.95%, 용산구 1.55%, 송파구 1.89%로 나타났다. 마포구가 강남구, 서초구를 제치고 선호도 1위로 올라선 모습이다.

#강남3구 #마포구

법인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/서초구/송파구/중구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 월등한 차이로 강남구... !!



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 중구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.12~1.84%를 보이며, 법인의 경우 월등한 차이로 강남구를 가장 선호하는 것을 확인 할 수 있다.

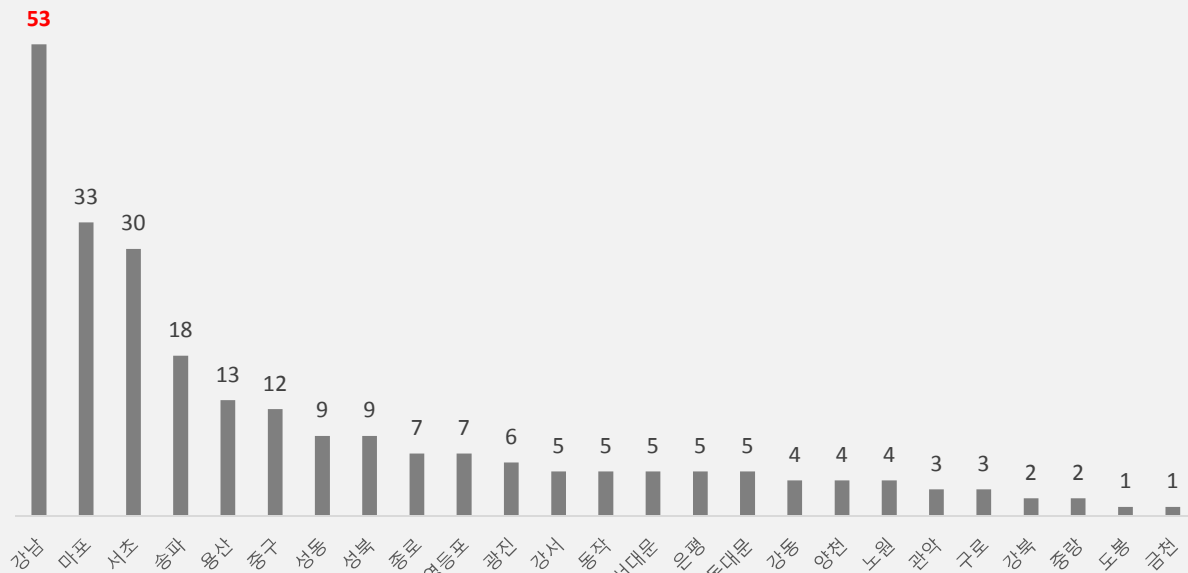
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



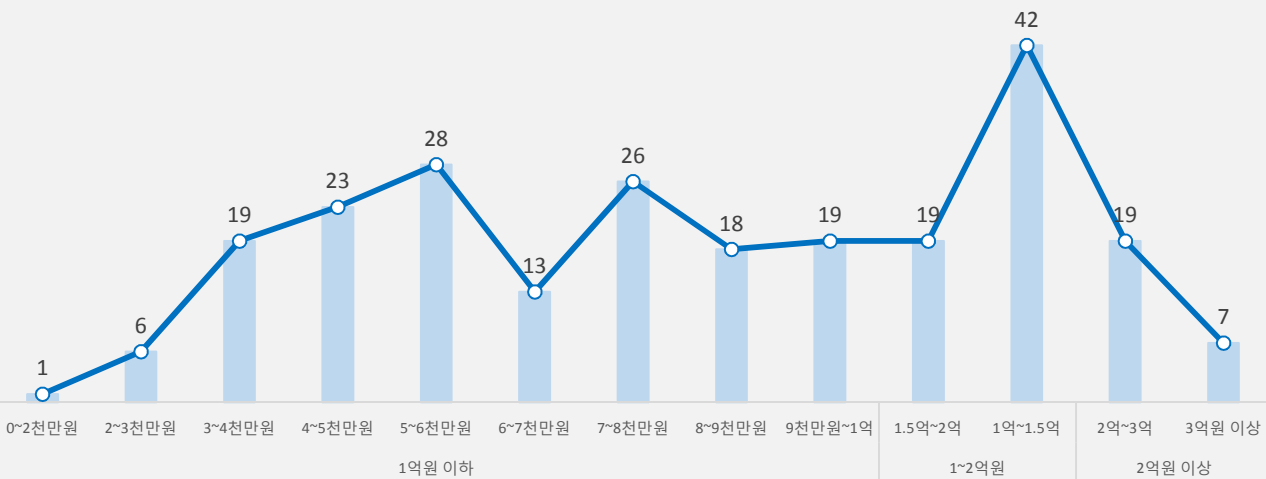
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 강남불패...!!

2021.4Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m²당 매매가격대 1억~1.5억원 구간이 가장 높아..

2021.4Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황 (건수)



3.3m²당 매매가격대별 분류

위 그래프를 보면 알 수 있듯이 강남구는 타지역과 비교할 수 없을 정도의 차이로 높은 거래건수를 나타내고 있음을 알 수 있다.

아래 그래프는 서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m²당 1억~1.5억원 구간의 비중이 높고, 그 다음으로는 5,000~6,000만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

[도산대로 북측 일반주거지역(신사,청담) 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액] 도산대로 북측 일반주거지역(신사,청담) 매매사례의
대지 3.3m²당 평균 금액 ... 약 15,000만원 내외

[기간: 2021.01.01~2021.4Q / 용도지역: 주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]



위 첨부 된 지도자료는 2021.01.01부터 2021년도 4/4분기까지 도산대로 북측 일반주거지역의 매매사례를 토대로 각
섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 도산대로를 기준으로 신사역
~학동사거리 섹터는 대지 3.3m²당 평균 매매금액이 15,000만원 내외, 학동사거리~청담사거리 섹터는 대지 3.3m²당
매매금액 18,000만원 내외, 청담사거리~영동대교남단 섹터는 대지 3.3m²당 매매금액 11,000만원 내외로 조사되었다.
도산대로 북측(신사역~영동대교 남단)을 종합 했을 때 주거지역 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 약 15,000
만원으로 확인 할 수 있다.

위 조사의 특징은 압구정로데오 상권이 속해있는 섹터는 1종일반주거지역이 있는 지역임에도 불구하고, 활발한 상
권형성과 유동인구의 증가가 꾸준한 상권으로 높은 시세를 형성하고 있다. 영동대교 남단의 청담동 섹터의 경우,
2021년 매매된 사례들이 넓은도로, 접근성, 상권형성 등이 좋은 메인 위치가 아닌 곳에 위치한 사례들이 있어 대지
3.3m²당 매매금액이 11,499만원으로 조사 되었다.

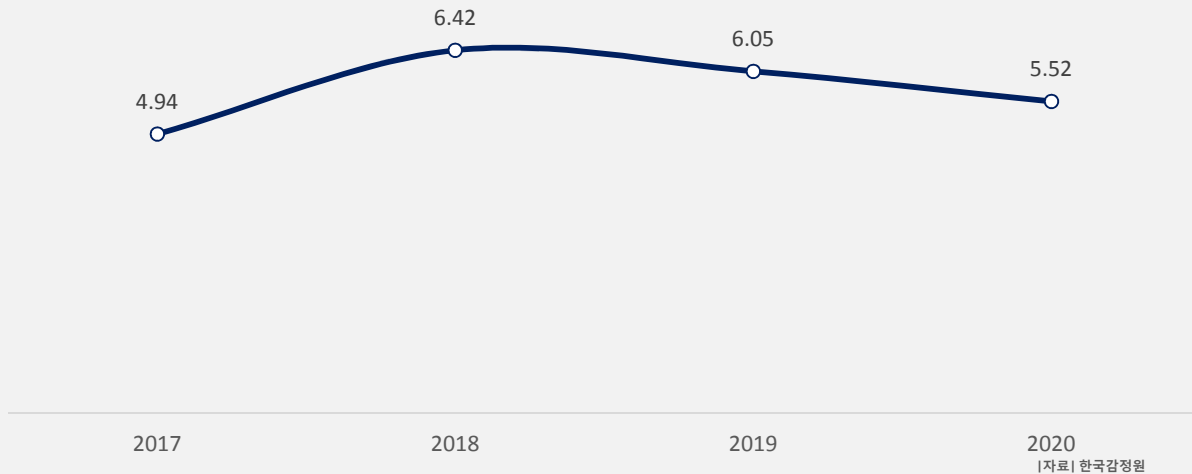
#도산대로 #이면도로 #주거지역 #거래량 활발

[2021.4Q 강남구 지가 상승률]



[전년대비 지가상승률] 2018년 최고치 후 약 하락세..

[2017~2020] 강남구 지가 상승률 (단위: %)



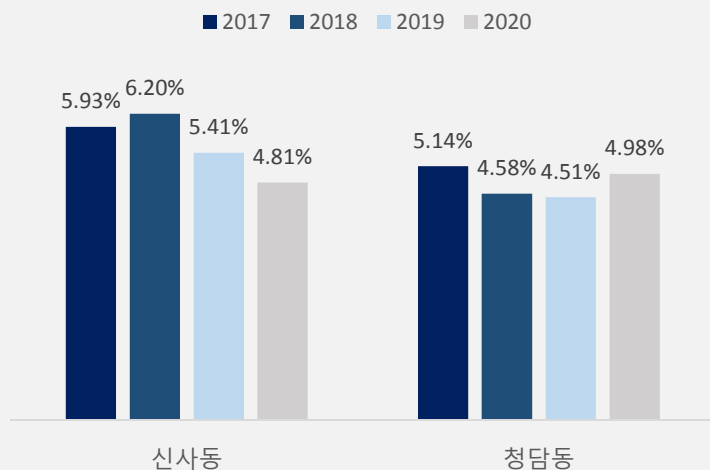
위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2017년도 4.94%, 2018년도 6.42%, 2019년도 6.05%, 2020년도 5.52% 지가상승률을 확인 할 수 있다. 2018년 지가상승률이 최고점을 찍고 약 하락세로 접어 든 모습이다.

[신사동/청담동 지가상승률] 2017~2020년도 지속적으로 4%이상 상승..

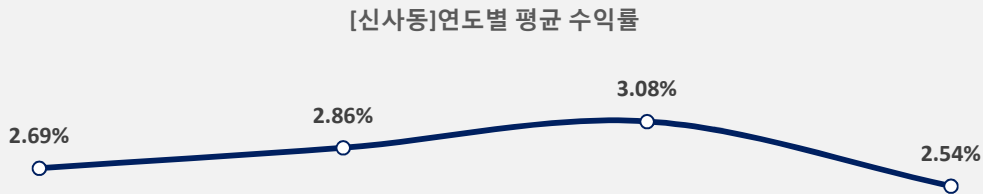
[2017~2020] 신사동, 청담동 지가 변동률 현황

우측의 그래프는 도산대로를 접하고 있는 신사동, 청담동의 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2017년부터 2020년까지 지속적으로 4%이상의 지가상승률을 보이고 있어 도산대로를 접하고 있는 신사동, 청담동의 지가상승률은 꾸준히 유지가 되고 있음을 파악할 수 있다.



[평균 수익률] 2018~2021.4Q 연도별 평균 수익률... 2021년부터 하락세..



2018

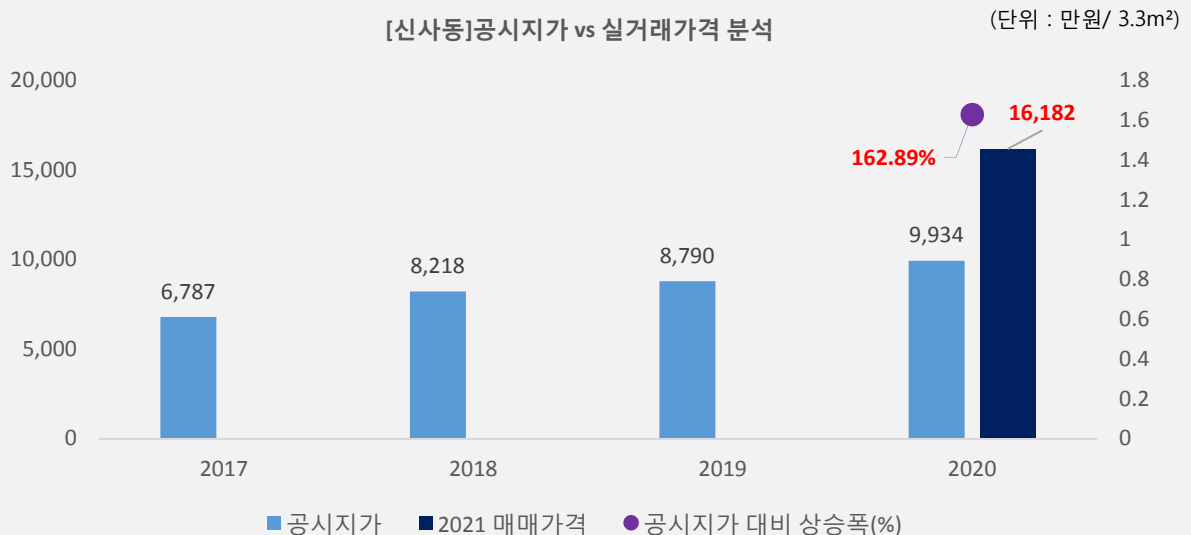
2019

2020

2021

2018년 도산대로 복측의 평균 수익률은 2.69% 였으나 매 년 상승세를 보여 2020년에는 평균 수익률 3.08%까지 상승 이후 2021년 4분기에는 평균 수익률이 2.54% 까지 하락하였다. 시장경제 악화 및 지가상승, 그리고 개발목적(신/재축)의 거래량 증가로 인해 거래 당시의 수익률 하락추세가 이어진 것으로 풀이해 볼 수 있다.

[2021.4Q 사례 분석] 4/4분기 매각사례... 대지 3.3m²당 16,182만원, 공시지가 x 1.63배



상기 그래프는 이번 4/4분기에 매각된 '도산대로 복측 신사동' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 16,182만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 9,934만원과는 약 1.63배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[별첨] 도산대로 북측 매매사례 소개



[강남구 신사동] 압구정로데오 주거지역 근생건물... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 640-11

대지: 287.90m²[87.09PY] / 연면적: 850.25m²[257.20PY]

규모: 지하1층~지상7층/ 준공연도: 2016.07.21

매매금액: 1,350,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **15,501만원**

계약일: 2021-04-10, 잔금일: 2021-05-31

[강남구 신사동] 압구정로데오 주거지역 코너 근생건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 665-8

대지: 316.50m²[95.74PY] / 연면적: 981.09m²[296.78PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1999.11.12

매매금액: 1,740,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **18,174만원**

계약일: 2021-04-19, 잔금일: 2021-07-01

[강남구 청담동] 청담동거리 인근 주거지역 코너 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 청담동 93-5

대지: 541.88m²[163.92PY] / 연면적: 1,916.10m²[579.62PY]

규모: 지하2층~지상5층/ 준공연도: 2001.08.20

매매금액: 2,800,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **16,374만원**

계약일: 2021-09-24, 잔금일: 2021-12-16

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지

대 상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 분양상가

조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 108,500건) 자료 중 약 17,597건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2021년 부동산 이슈 정리

중·소형 빌딩 2021.4Q Market Analysis, 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모

매수 유형별/금액대별/매입 자산유형별 거래량 분류 및 평균 거래수익률 현황

개인 및 법인_서울시 투자 선호지역별 거래량 및 평균 투자수익률
[도산대로 북측, 일반주거지역(신사,청담) 평균 시세]
[2021.4Q 강남구 자가 상승률]
[도산대로 북측] 2018~2021.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
[별첨] 도산대로 북측 매매사례 소개

조 사 기 간: 2021.10.01~2021.12.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

자산 유형별: 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가

빌딩 규모별: 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m² 이상)

매수자 유형별: 개인/ 법인/ 기타

투자 금액대별: 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, 1,000억 미만)

※ 유 의 사 항: 매각 데이터는 등기부 상 매매목록에 기재된 실거래가격의 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨.
이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각 여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 **데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 높음.**

조사 대상 제외 내용

- 상가 주택 (주택 50% 이상 제외)
- 임대용 다가구주택 제외
- 오피스텔 제외

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Property Management
 - Leasing Management
 - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 현재의 문제점 파악 - 지역분석 및 시장조사
 - 마케팅(리모델링/MD개편)전략 - 가치상승

가치를 아는 사람들을 위한, 가치를 아는 사람들의 선택.
전문성과 신뢰를 바탕으로 최상의 부동산서비스를 추구합니다.

리포트 문의

- ▶ 마켓리포트연구팀 | 02.512.8277
- ▶ 이재국 팀장 | 010-4738-0526
- ▶ www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377



Realty Korea Co., Ltd
#805, 801, Seolleung-Ro, Gangnam-Gu
Seoul, 06019, Republic of Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

건국대 부동산대학원
산학협동기업

KU 건국대학교
KONKUK UNIV.

* 본 리포트의 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사는 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장할 수 없으며, 어떠한 경우에도 그 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다. 최종 의사결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려 드립니다.