

Market Report

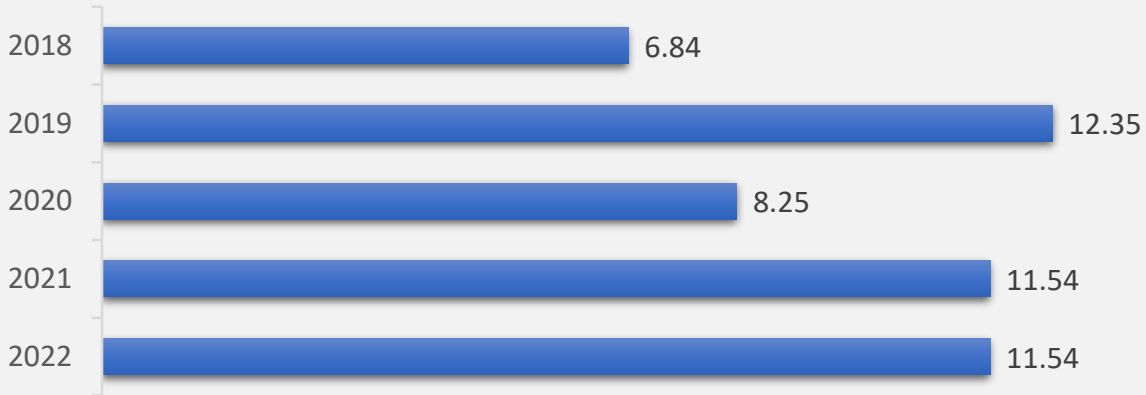
2022 2Q | NO.36

Contents

- 02 2022.2Q 서울시 개별공시지가 동향
- 03 중·소형 빌딩 2022.2Q 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 [테헤란로 북측] 제3종일반주거지역 평균 시세
- 11 2022.2Q 강남구 지가 상승률
- 12 [테헤란로 북측] 2019~2022.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 테헤란로 북측 매매사례 소개
- 14 RK Research Reference Page

2021년 대비 평균 11.54%상승 / 서울시 기준 98.9% 토지 공시지가 상승

최근 5년간 전년대비 서울시 개별공시지가 상승률



[부동산 가격공시에 관한 법률]

제10조에 따라 매년 1월 1일 기준 시.군.구청장이 개별공시지가를 산정해 5월 31일에 공시한다.

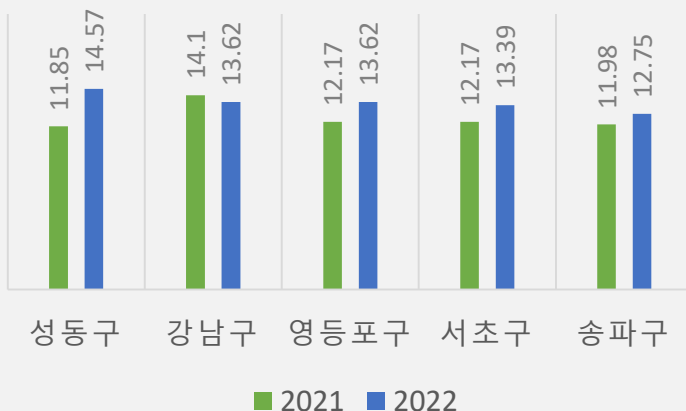
개별공시지가는 양도소득세, 상속세, 종합토지세, 취득세, 등록세 등 국세와 지방세는 물론 개발부담금, 농지전용부담금 등을 산정하는 기초자료로 활용된다.

변동 원인으로는 각종 개발사업에 따른 토지수요 증가, 교통망 개선기대, 인플레이션의 현실화 등이 주요 상승요인으로 분석된다.

서울시 기준 99%의 토지가 공시지가가 상승했으며 동일하거나 하락한 토지는 1%에 불과하다.

서울 개별공시지가 2년 연속 11% 상승 / 개별공시지가 상승률 1위성동구, 2위 강남구

개별공시지가 변동률



2022년 서울시 개별공시지가 상승률 상위

1위 성동구(14.57%), 2위 강남구(13.62%)
3위 영등포구(13.62%), 4위 서초구(13.39%),
5위 송파구 (12.75%)순서로 나타났다.

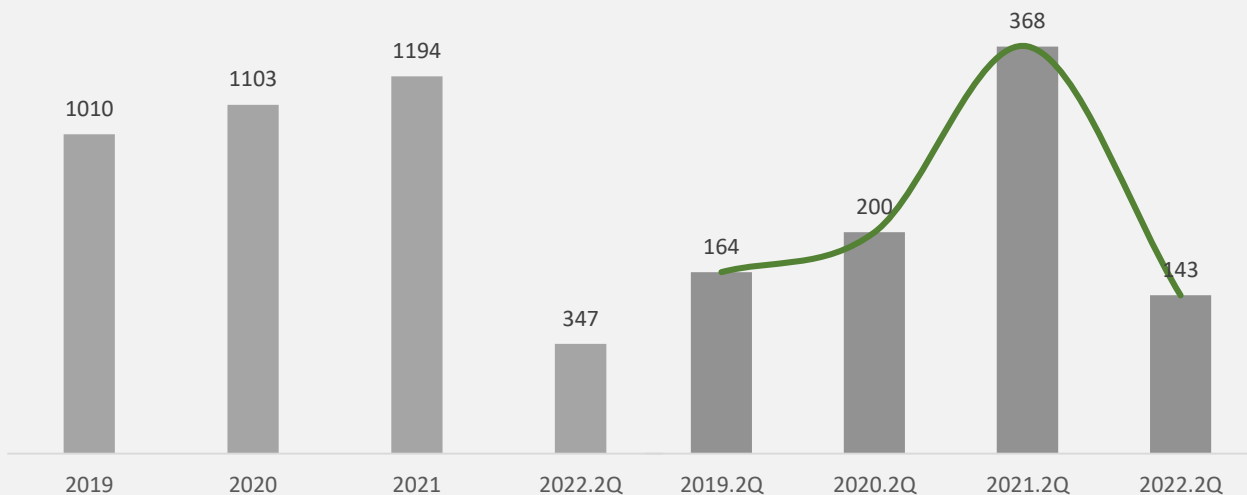
2022년 서울시 개별공시지가 상승률 하위

1위 중구(6.7%), 2위 종로구(8.44%),
3위 양천구(9.05%) 등도 평균을 하회하는
상승률을 보였다.

2022년 2/4분기 총 거래량 143건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 160건 예상

2019~2022.2Q 연도별 거래량 추이 (단위 :건수)

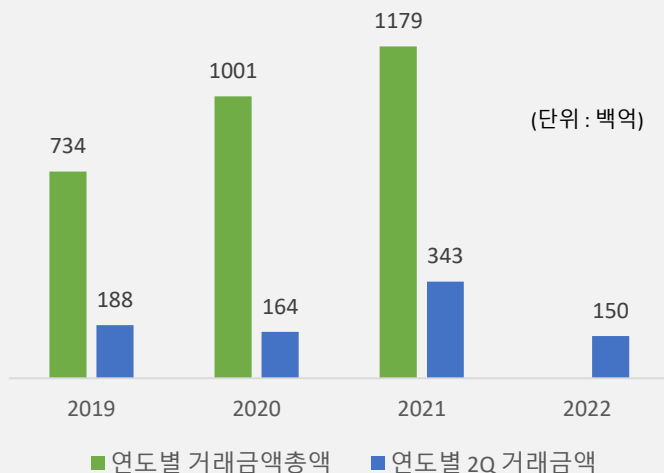
연도별_분기별 거래량 (단위 : 건수)



연도별_분기별 거래량을 보면 2022.2Q는 작년 대비 약 38.86% 정도 감소 했음을 확인 할 수 있다. 2021.2Q는 풍부한 유동자금과 주거용 부동산의 규제로 인한 풍선효과로 인해 상대적으로 상업용 부동산의 거래량이 높았으며 2022.2Q는 현재까지 지속적으로 이어지던 지가 상승으로 상업용 부동산의 연 수익률 감소와 한국은행의 기준 금리 인상으로 실질 대출금리 인상 등이 맞물려 거래량이 감소한 추이를 보이고 있다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) 약 1조 5천억원

연도별 거래 규모 및 연도별_분기별 평균 거래금액



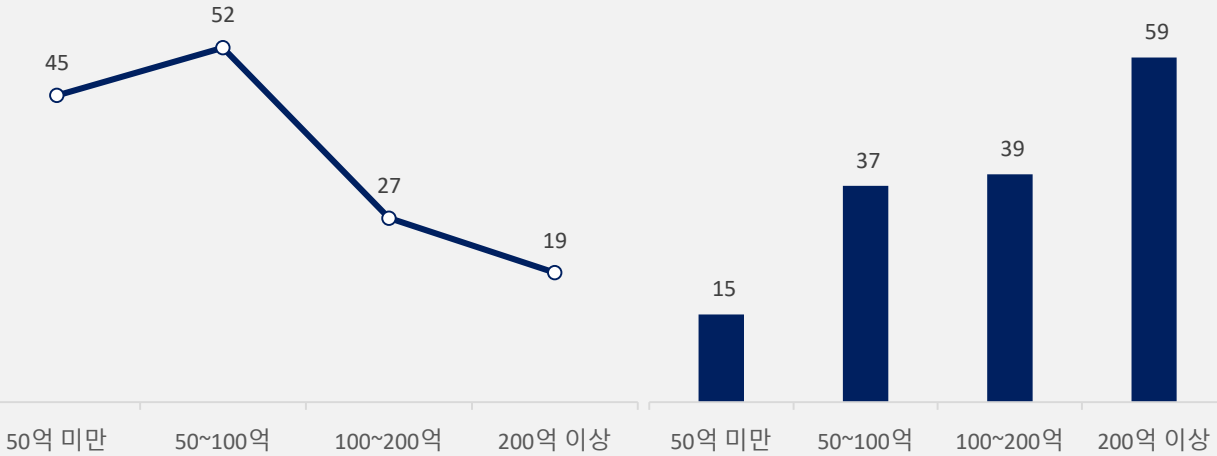
2022.2Q 거래금액은 약 1조 5,000억원 수준으로, 2021.2Q 대비 약 43.7% 하락한 수준으로 확인됐다.

한국은행의 기준 금리 인상으로 인하여 2021.2Q 대비 거래량, 거래금액이 감소한 추이를 보이고 있다.

가장 활발한 거래구간, '50~100억' ... 거래량 비중 전체의 약 36.4%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 39.3%...!!

2022.2Q 금액대별 거래현황(건수)

2022.2Q 금액대별 거래규모(백억)

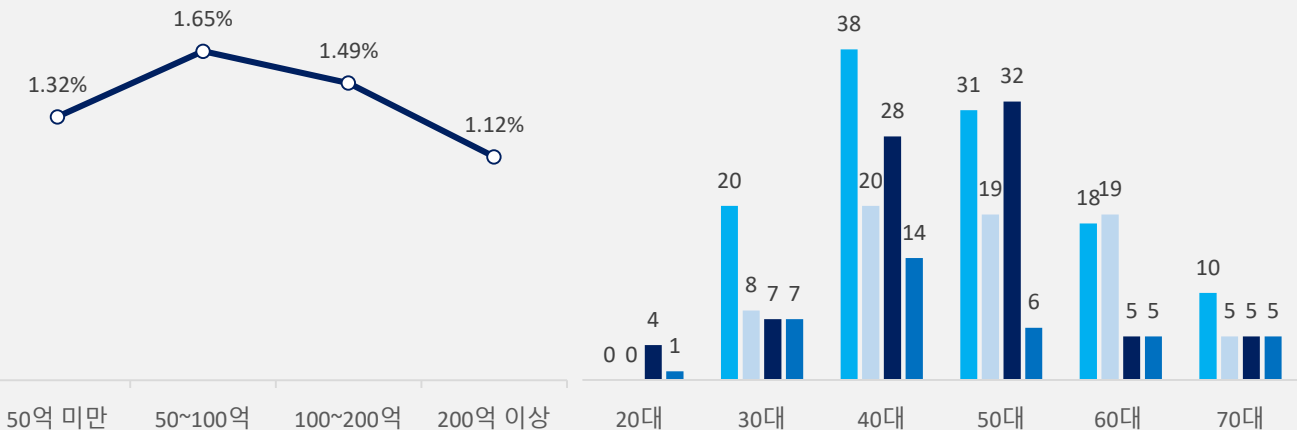


'50~100억'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간으로 조사 되었고, '200억 이상'은 거래 건수에서는 가장 낮은 빈도수이지만 거래규모로 봤을 때에는 5,900억으로 가장 높게 조사 되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 1분기 대비 거래 건수, 거래 규모 모두 감소 된 모습을 보인다. 금리 인상으로 인한 매수 심리 위축의 영향으로 예상 된다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.12% ~ 최고 1.65%로 수익률 편차 약 0.53%p 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

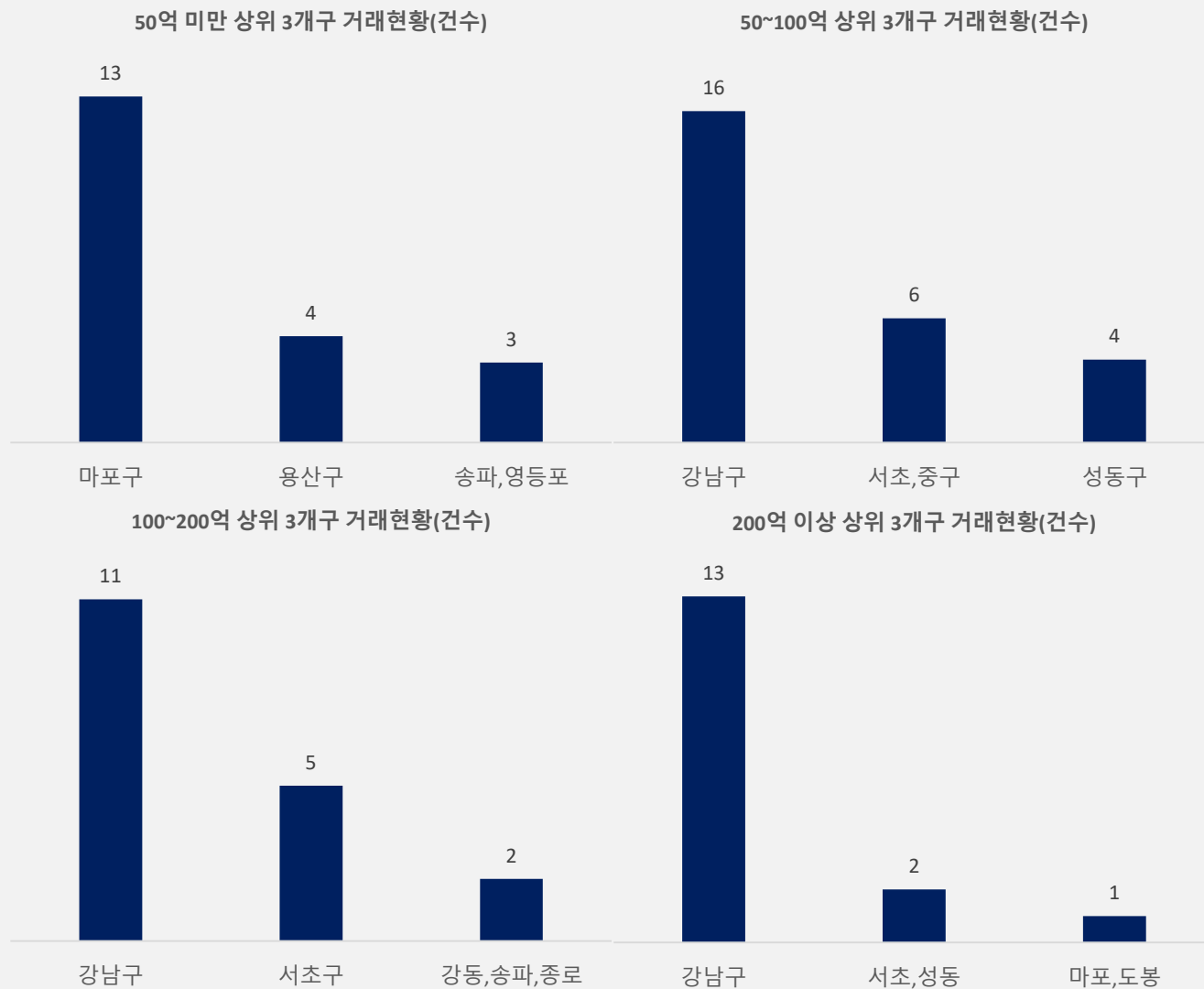
분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



2022년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.12% 최고는 1.65%로 약 0.53%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 1분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

#거래량 증가#부동산 투자

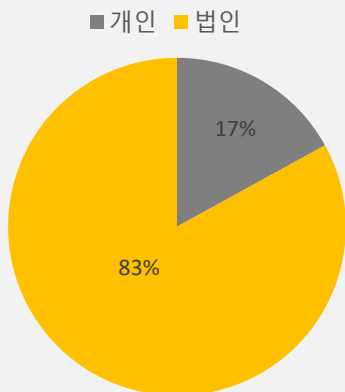
‘50억 미만’의 투자 선호지역 ... 마포를 선두로 용산구, 송파구, 영등포구가 뒤를 이어..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... **강남구가 1순위로 큰 편차 나타나** ...



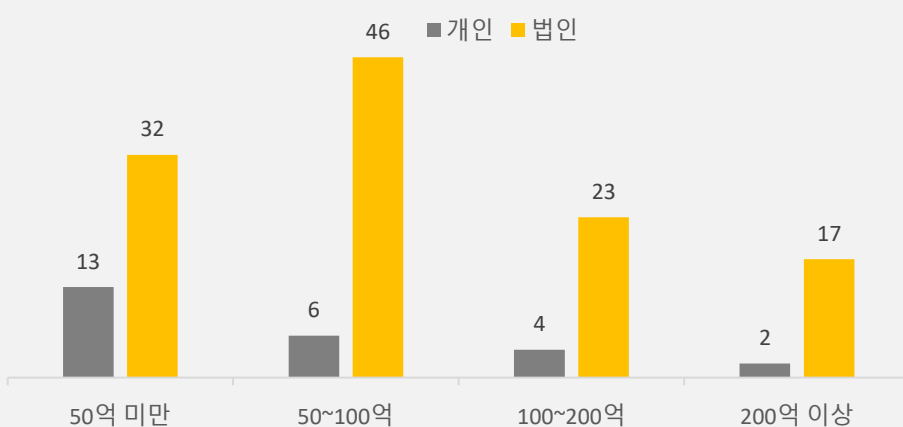
위 첨부 된 자료는 2022년 2/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구가 13건으로 1순위이며 2, 3순위에는 비슷한 수준의 거래량으로 용산구, 송파구, 영등포구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. ‘50억 미만’을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 2,3순위 선호지역과 2~4배 이상으로 큰 편차를 보인다는 것 이다. 특히 ‘200억 이상’에선 압도적인 차이로 다른 금액대보다 강남 쏠림 현상이 더 뚜렷한 것을 확인 할 수 있다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자

투자자 유형별 거래 비율(%)



2022.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



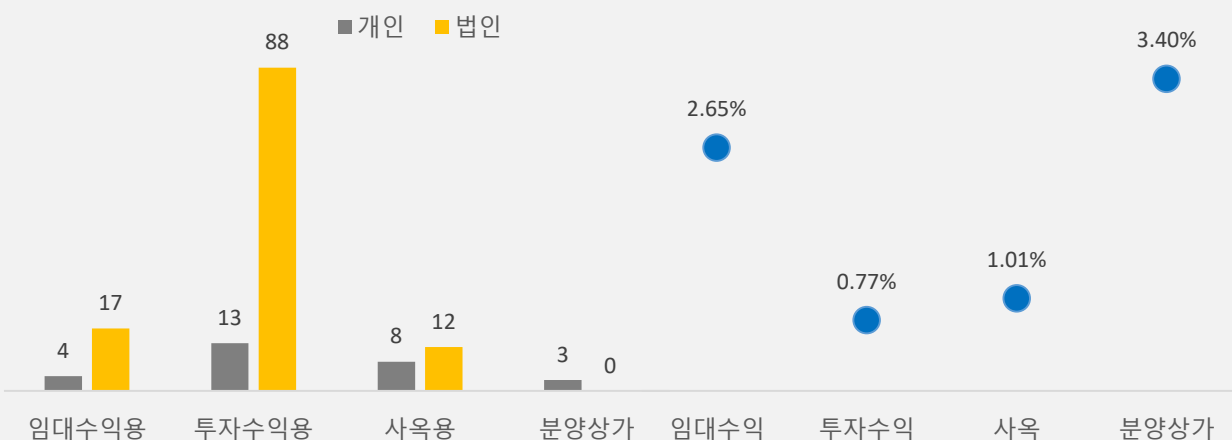
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 83%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많으며, 금액대가 낮을수록 개인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가 #수요 증가

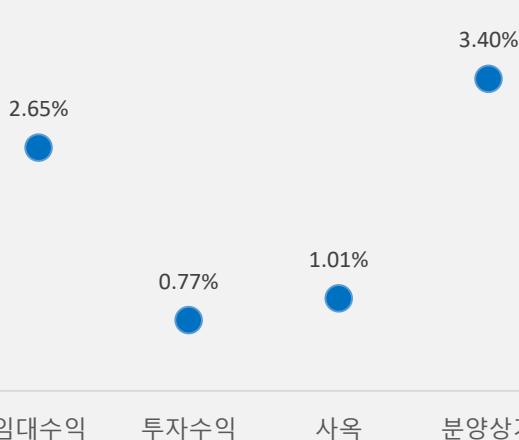
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.40%로 가장 높고, 투자수익 0.77%로 가장 낮아..

2022.2Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



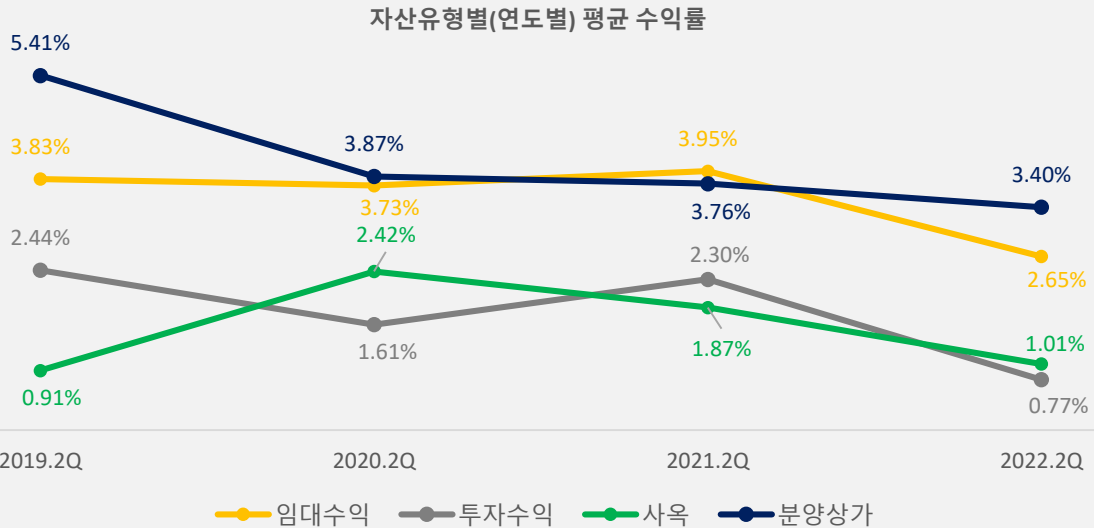
자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.77로 가장 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #경제회복 #인플레이션헤지

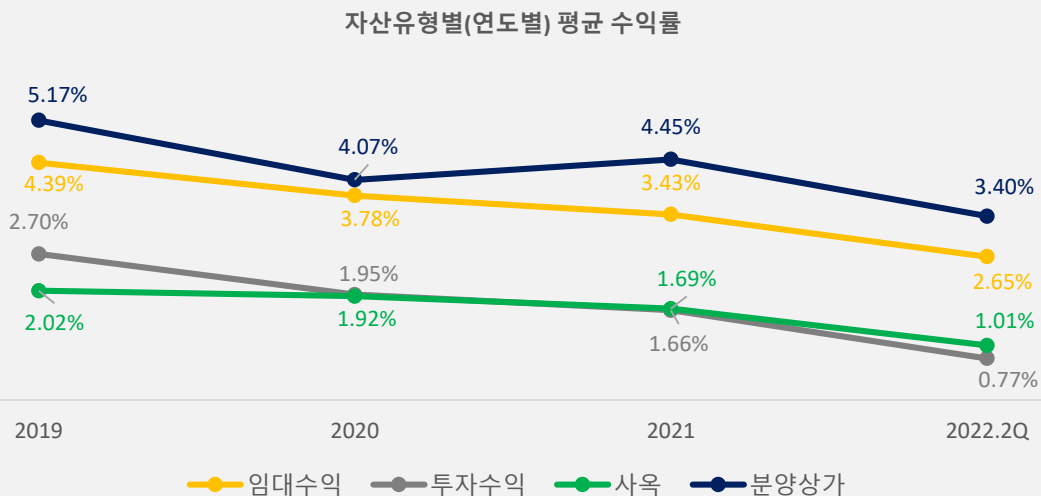
2019년~2022년도 각 2/4분기 자산유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..



2019년~2022년 각 2/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

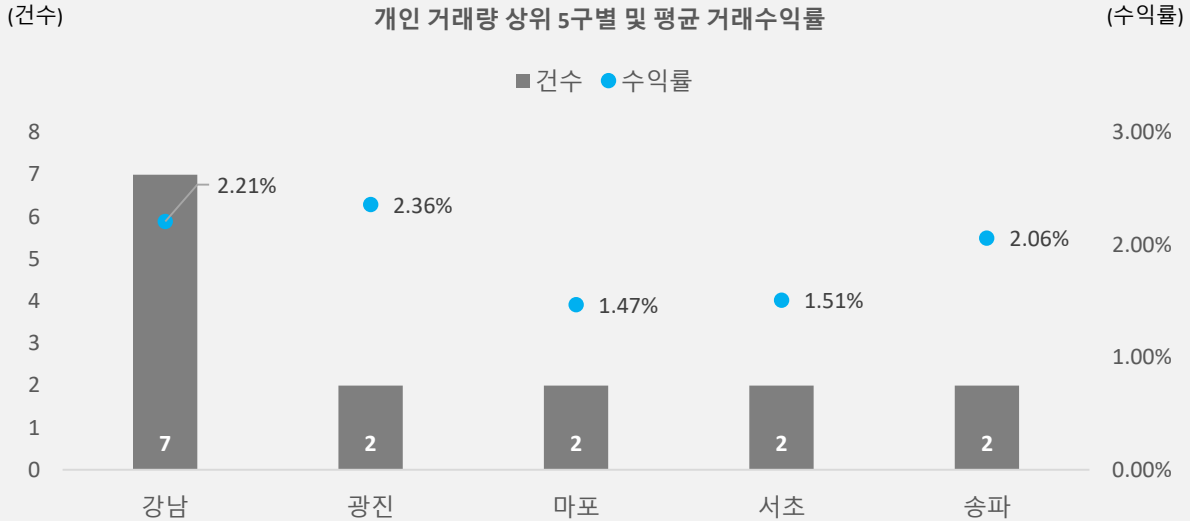
투자수익의 경우 2021년 동기 대비 1.53%p 하락, 임대수익의 경우 2021년 동기 대비 1.3%p 하락, 사옥의 경우 2021년 동기 대비 0.86%p 하락, 분양상가의 경우 2021년 동기 대비 0.36%p 하락으로 모든 자산유형이 2021년 동기 대비 하락한 것을 확인 할 수 있다.

2019년부터 2022년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...



2019년부터 2022년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 경기 침체와 금리인상이 전체적인 하락세의 주된 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

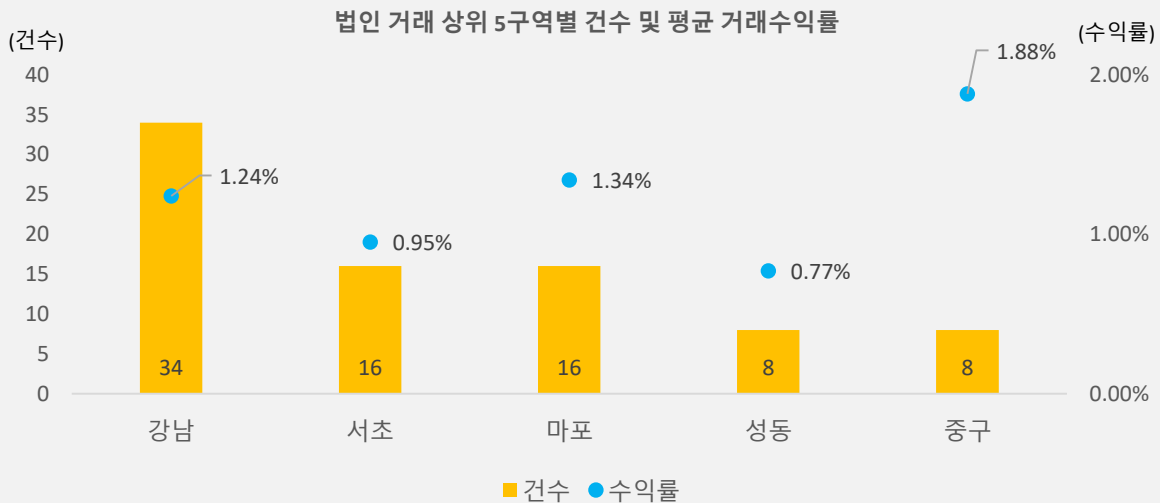
개인 선호도 상위 5구... 강남구/광진구/마포구/서초구/송파구로 나타나
거래수익률, 1.47~2.36%로 0.89%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 광진구, 마포구, 서초구, 송파구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.21%, 광진구 2.36%, 마포구 1.47%, 서초구 1.51%, 송파구 2.06%로 나타났다. 강남구는 부동산의 선호도 1순위를 지키고 있다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/성동구/중구 조사되..
개인과 마찬가지로 법인의 투자 선호지역 1순위 또한 강남구... !!



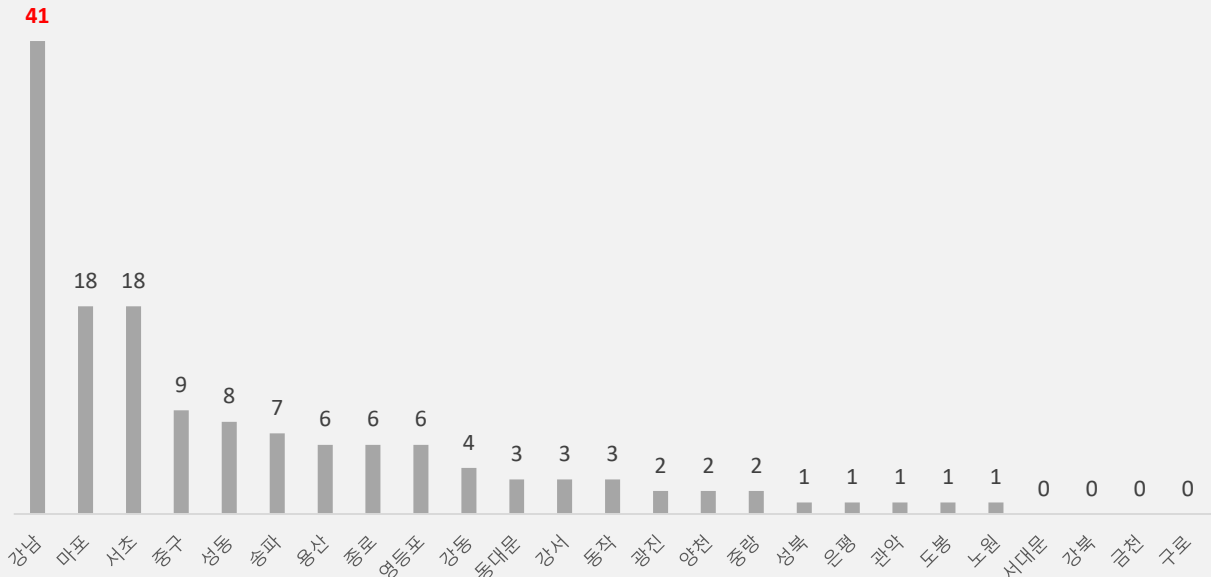
법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 성동구, 중구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0.77~1.88%를 보이며, 강남구는 개인/법인 구분없이 가장 선호도가 높은 것으로 파악해 볼 수 있다.

#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황

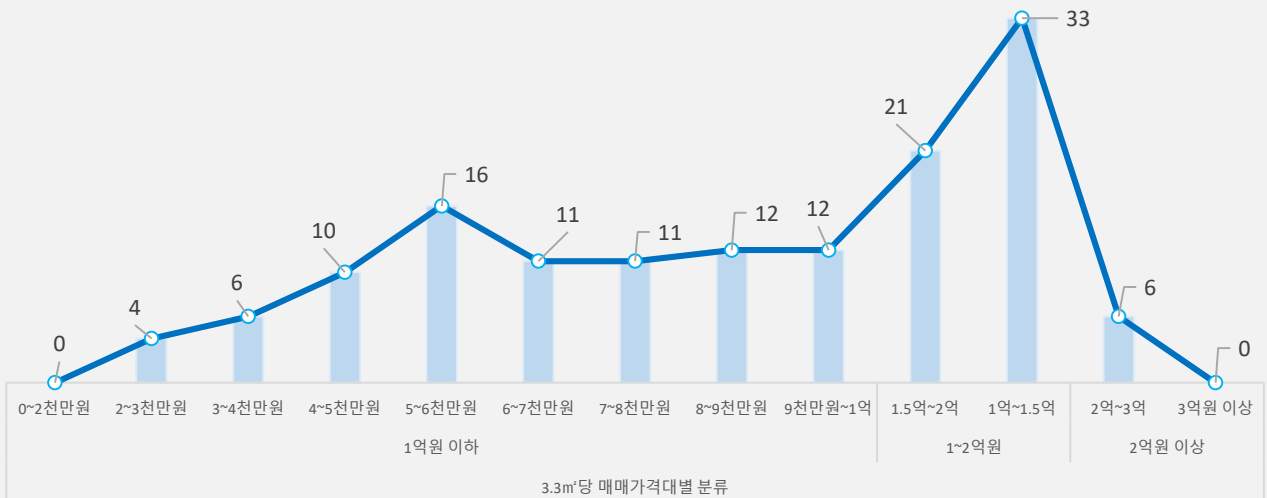
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

22.2Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2022.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황 (건수)



위 그래프를 보면 강남구는 타지역과 비교할 수 없을 정도의 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

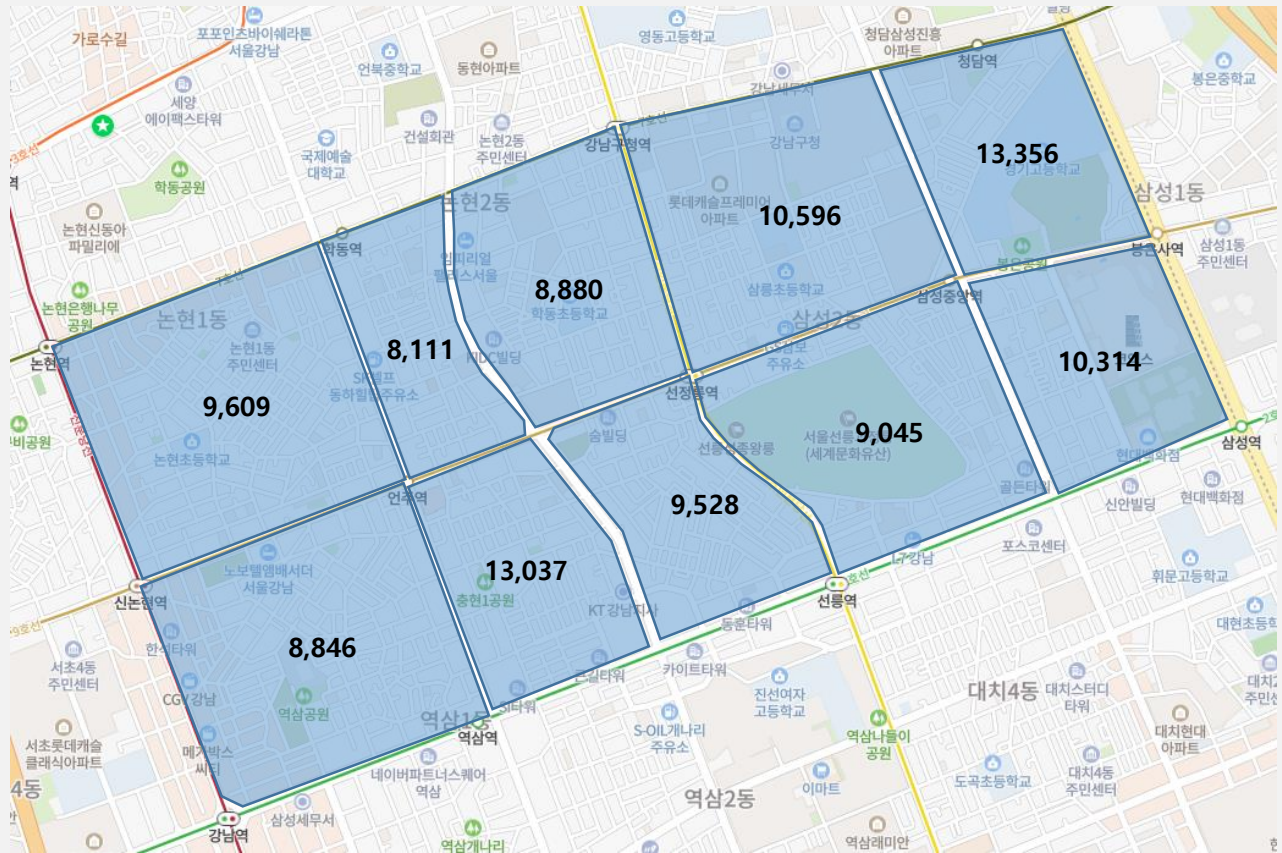
[테헤란로 북측] 제3종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세



[대지 3.3㎡당 평균 매매금액]

테헤란로 북측 제3종일반주거지역 6m도로(접) 매매사례의 대지 3.3㎡당 평균 금액 ...
약 10,000만원 내외

[기간: 2021.01.01~2022.2Q / 용도지역: 일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]

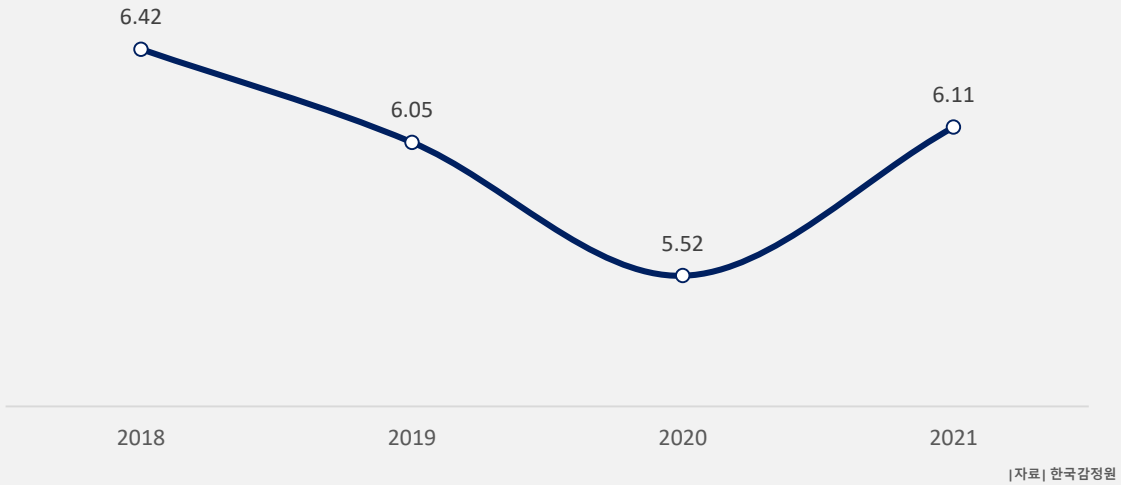


위 첨부 된 지도자료는 2020.01.01부터 2022년도 2/4분기까지 테헤란로 북측 제3종일반주거지역 6m도로(접)의 매매 사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3㎡당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 언주역~역삼역 동쪽 섹터(충현교회)와 청담역~삼성중앙역 동쪽 섹터(경기고,봉은사)가 대지 3.3㎡당 매매금액 13,000만원 내외로 가장 높고, 언주역~선정릉역 북쪽 섹터가 대지 3.3㎡당 매매금액 8,500만원 내외로 가장 낮은 것을 알 수 있다. 테헤란로 북측 제3종일반주거지역 6m도로(접) 매매사례의 대지 3.3㎡당 평균 매매금액은 약 10,000만원으로 확인 할 수 있다.

#테헤란로 #제3종일반주거지역 #지가상승_현재 진행형 #거래량 활발

[전년대비 지가상승률] 2018년부터 약 하락세 이후 2021년 상승세로..

[2018~2021]강남구 지가 상승률 (단위: %)



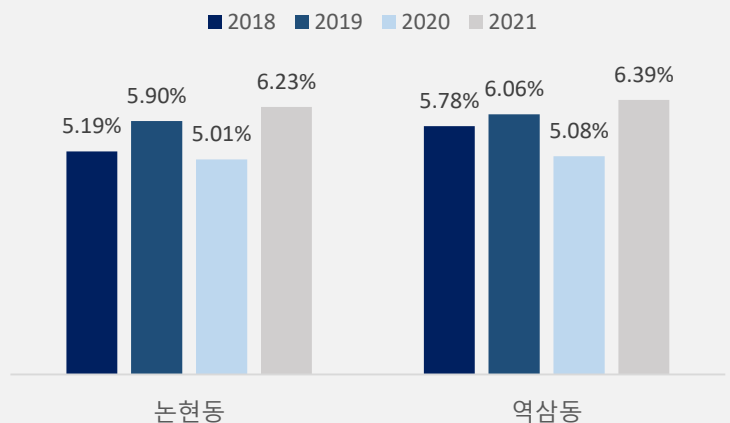
위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2018년도 6.42%, 2019년도 6.05%, 2020년도 5.52%, 2021년도 6.11% 지가상승률을 확인 할 수 있다. 2018년부터 약 하락세의 모습을 보이다가 2021년 다시 상승한 모습을 확인 할 수 있다.

[논현동/역삼동 지가상승률] 2018~2021년도 지속적으로 5%이상 상승..

[2018~2021] 강남구 동별 지가 변동률 현황

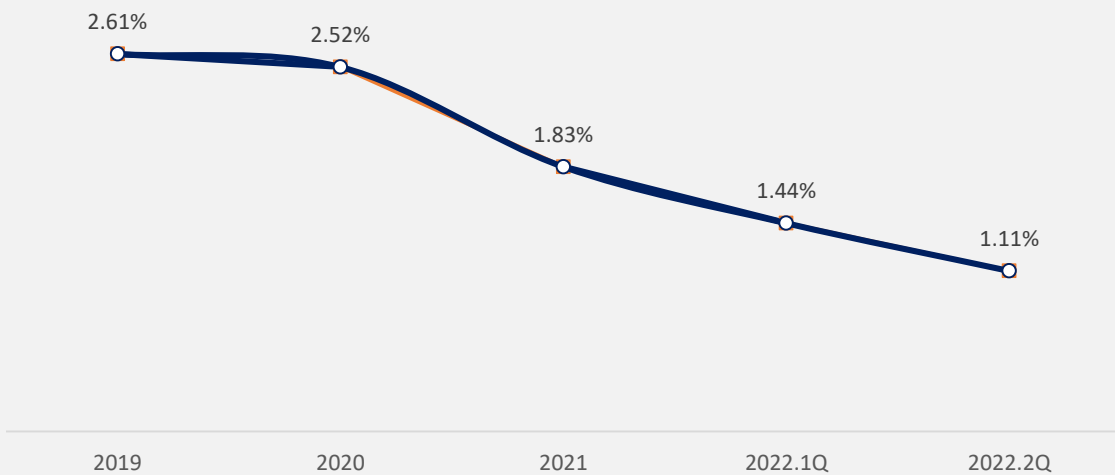
우측의 그래프는 테헤란로 북측 논현동, 역삼동의 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2018년부터 2021년까지 지속적으로 5%이상의 지가상승률을 보이고 있어 테헤란로 북측 논현동, 역삼동의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.



[평균 수익률] 2019~2022.2Q 연도별 평균 수익률... 지속적인 하락세 ...

[역삼동]연도별 평균 수익률 (단위: %)

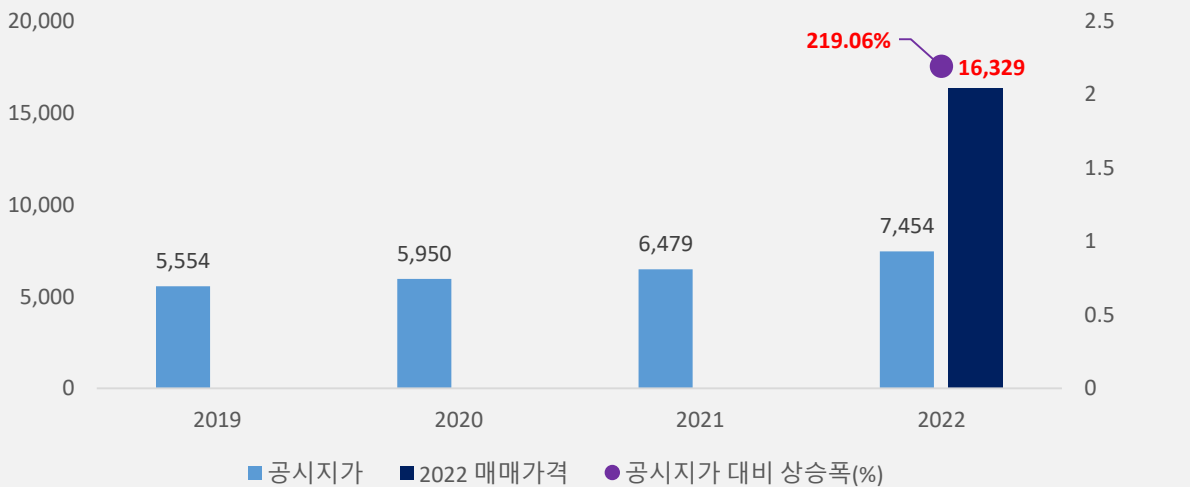


2019년 테헤란로 북측의 평균 수익률은 2.61% 였으나 매 년 하락세를 보여 2022년 2분기에는 평균 수익률이 1.11% 까지 하락하였다. 코로나로 인한 시장경제 악화 및 지가상승, 그리고 개발목적(신/재축)의 거래량 증가로 인해 거래 당시의 수익률 하락추세가 이어진 것으로 풀이해 볼 수 있다.

[2022.2Q 사례 분석] 2/4분기 매각사례... 대지 3.3m²당 16,329만원, 공시지가 x 2.19배

[역삼동]공시지가 vs 실거래가격 분석

(단위 : 만원/ 3.3m²)



상기 그래프는 이번 2/4분기에 매각된 '테헤란로 북측' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 16,329만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 7,454만원과는 약 2.19배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[강남구 역삼동] 역삼동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 역삼동 651-15

대지: 201.98m²[61.10PY] / 연면적: 591.70m²[178.99PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 2009.05.14

매매금액: 800,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **13,093만원**

계약일: 2021-11-30, 잔금일: 2021-12-13

[강남구 논현동] 논현동 이면도로 상가주택건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 131-27

대지: 168.20m²[50.88PY] / 연면적: 379.40m²[114.77PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1992.08.17

매매금액: 530,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,417만원**

계약일: 2022-02-15, 잔금일: 2022-05-20

[강남구 삼성동] 삼성동 이면도로 상가주택건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 삼성동 9-24

대지: 537.69m²[162.65PY] / 연면적: 1,643.34m²[497.11PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1991.02.09

매매금액: 1,680,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,329만원**

계약일: 2021-11-26, 잔금일: 2022-01-12

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 109,691건) 자료 중 약 18,101건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2022년 2Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황 / 상업용 부동산 동향 예측

중·소형 빌딩 2022.2Q 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

[테헤란로 북측 제3종일반주거지역 평균 시세]

[2022.2Q 강남구 지가 상승률]

[테헤란로 북측] 2019~2022.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

[별첨] 테헤란로 북측 매매사례 소개

조 사 기 간: 2022.04.01~2022.06.30

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
- ▶ 김홍식 팀장 | 010-2979-0010
- ▶ 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



* 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.