

# Market Report

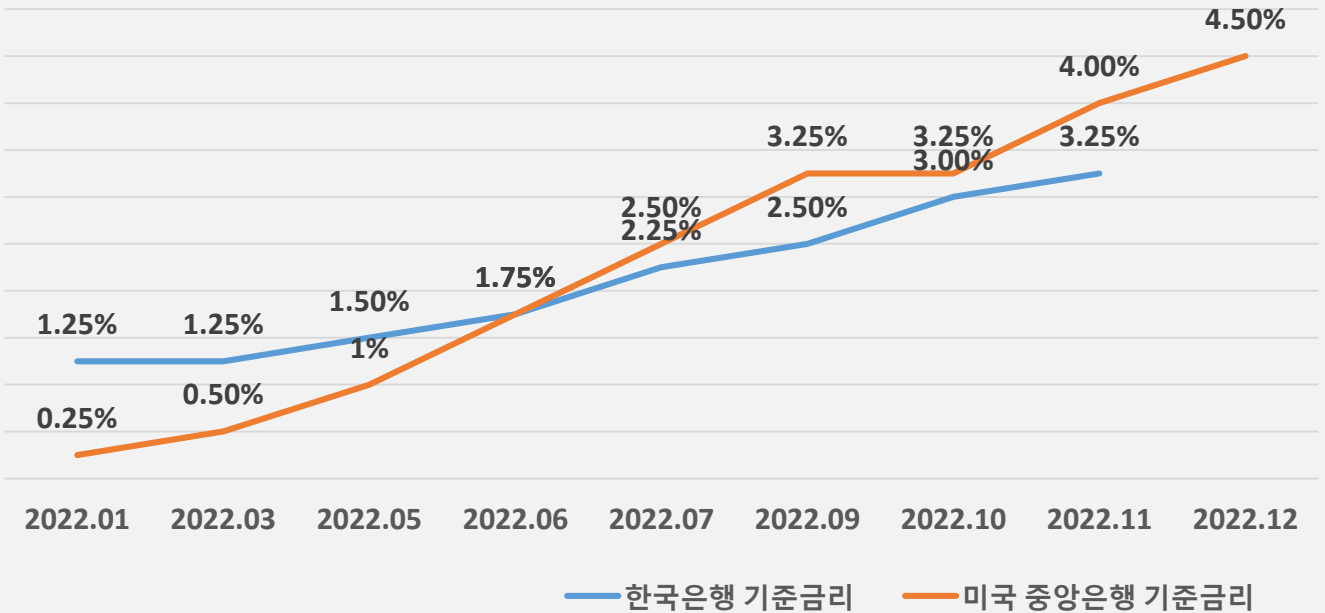
2022 4Q | NO.38

# Contents

---

- 02 2022 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황
- 03 2023년 변경되는 부동산 제도
- 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] 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 평균 시세]
- 11 [2022.4Q 삼성동,대치동 지가 상승률]
- 12 [삼성동,대치동] 2021~2022.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 삼성동,대치동 이면도로 매매사례 소개
- 14 [RK Research Reference Page]

<한국은행 및 미국 중앙은행 기준금리>



## 2022. 4Q 美, 연준 올해 마지막 기준금리 0.5% 인상 '빅스텝' 단행

미국 중앙은행 연방 준비 제도(Fed)가 14일(현지시간) 기준금리를 0.50%포인트 인상하는 '빅스텝'을 단행했다. 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 기준금리 0.50% 인상이 결정됨에 따라, 미국 기준금리는 기존 4.00%에서 4.50%로 인상됐다. 이는 15년 만에 가장 높은 수준이다. 연준의 이번 조치로 인해 한미 금리차도 더 벌어졌다. 현재 한국의 기준금리는 3.25%로 미국과 금리차가 최대 1.25%로 커졌다.

제롬 파월 연준 의장은 이날 정례회의 후 기자회견을 통해 "10월 11월 소비자물가지수(CPI) 상승률이 둔화세를 보인 것은 환영할 만한 지표지만, 인플레이션이 지속적으로 내림세를 보이고 있다고 믿기 위해선 훨씬 더 많은 증거가 필요하다"며 "연준은 물가상승률이 2%로 떨어지고 있다는 확실한 믿음이 생길 때까지 금리 인하는 하지 않을 것"이라고 밝혔다. 연준이 올해 4차례에 걸친 자이언트 스텝(기준금리 0.75%p 인상)을 단행한 데 관련해 일부 내각에서는 내년 기준금리를 5% 이상으로 전망하고 있다.

따라서, 한국 중앙은행은 치솟는 물가를 잡기 위해 사상 첫 7연속 기준금리를 인상에 나설 것으로 보인다. 오는 13일 열리는 한은 금융통화위원회의 새해 첫 통화정책방향 결정회의에서 역사상 첫 일곱 차례 금리인상은 0.25%포인트로 점진적으로 인상할것으로 예상된다.

## < 2023년 변경되는 부동산 제도 >

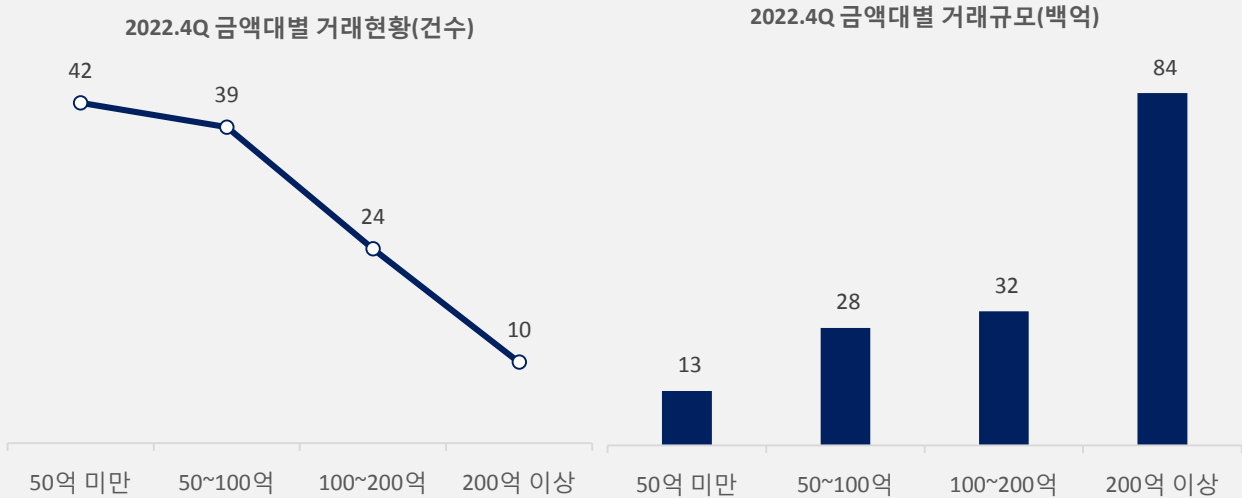
	항 목	내 용
취득세	다주택자 취득세 증가 완화	1주택자 : 1~3%, 2주택자 : 1~3%(기존 : 조정8%) 3주택자 : 50% 인하 (조정 : 12% > 6%, 비조정 : 8% > 4%) 4주택이상 and 법인 : 12% > 6%
	신규아파트 임대등록 취득세 감면	60㎡이하 : 85~100%감면, 60~85㎡ : 50%감면(20호 이상) 대상 : 취득가 3억이하(수도권 6억)
	부동산 취득세 과세표준 실거래가로 변경	2023년부터 과세표준이 실거래가로 변경
종부세	기본공제금액 상황	1주택자: 11억 > 12억 다주택자: 6억 > 9억, 부부 공동명의 1주택자: 12억 > 18억
	기본세율 인하 & 고가 다주택자만 증가 (합산 공시가 24억 초과 3주택 이상만 증가)	일반(1~2주택, 저가3주택자): 0.6~3% > 0.5~2.7% 고가 3주택 이상자 (공시가 합산 24억 초과): 1.2~6% > 2.0~5%
	공정시장가액 비율 상황	현행: 60%(21년: 95%) > 80%
	세부담 상한 조정 (급격한 증가 방지)	2주택(150%) & 3주택(300%) > 150%로 통일!
	고령자, 장기보유자 납부유예* (상속, 증여, 양도)	만 60세이상 or 5년이상 보유 1세대 1주택자 (총급여 7천만원 이하로, 종부세 100만원 초과)
	주택수제외 과세특례주택 추가 (1세대 1주택자 판정시에만 배제, 금액은 합산) * 22년도부터 적용	일시적 2주택 (신규주택 취득후 2년 내 종전주택 양도 시) 상속주택 : 상속개시 5년 이내, 저가주택(수도6억/비수도3억) & 소액지분(40%)은 기한X 지방 저가주택 (1주택자 보유 비수도권/비광역시 군읍면 공시가 3억이하 주택)
임대 소득세	고가주택 기준 상황 (주택임대소득 과세 기준)	9억 > 12억 (1주택 고가주택 보유자 월세 임대소득 과세기준)
	소형주택 임대사업자 세액감면 연장	22년 말 > 25년 말 (1호 임대시: 10년이상 75%, 2호 임대시: 10년이상 50% 감면)
	월세 세액공제를 상황 (연간 750만원 한도)	기존: 급여 5,500~7,000만 10% (5,500만 미만: 12%) > 변경: 15% (17%) => 대상주택: 4억
	주택대출 원리금 상환액 공제한도 확대	기존: 300만원 > 400만원 (무주택 근로자가 자입한 주택임차자금, 공제율: 40%)
	과세표준 구간 금액 조정 (서민 세부담 완화)	1400만원 이하: 6%, 1400~5000만원: 15%, 5000~8800만원: 24% (기존: 1200만, 4600만)
양도세	양도세 증과배제 연장	23년 5월 9일 > 24년 5월 9일
	분양권/임주권 단기 양도세율 완화	1년 미만: 70% > 45%, 1년 이상: 60% > 일반세율
	민간건설임대주택 장특공 70% 특례 연장	22년 말 > 24년 말 (임대로 인상 5%이하 준수 및 10년 이상 임대)
	공공매입임대주택용 토지 양도세 감면 연장	22년 말 > 24년 말 (양도세 10% 감면)
	농어촌주택/고향주택 주택수 제외 특례	기준시가: 2억 > 3억(한옥 4억), 적용기한: 22년 말 > 25년 말 (수도권 및 조정대상 외)

2023년 계묘년 새해가 밝았다. 올해는 정부당국이 지난해보다 속도감 있는 부동산 규제 완화를 약속한 만큼 무주택자 내지는 실수요자를 공략해 내놓은 부동산 정책들이 다수다. 이 중에는 주택을 갈아탈 기회를 수요자를 위해 세금 혜택을 늘리거나 무주택자를 위한 대출 규제를 완화한 것이다. 이는 지난해부터 가파르게 상승한 금리 인상 여파와도 무관치 않다.

부동산 시장이 급변하고 있는 만큼 정부도 지난해부터 이어져 왔던 경착륙을 막기 위한 차원으로 풀이된다. 특히 올해 부동산 제도는 어떻게 시행되느냐에 따라 시장 전반에 가해질 영향도 클 것으로 전망된다.

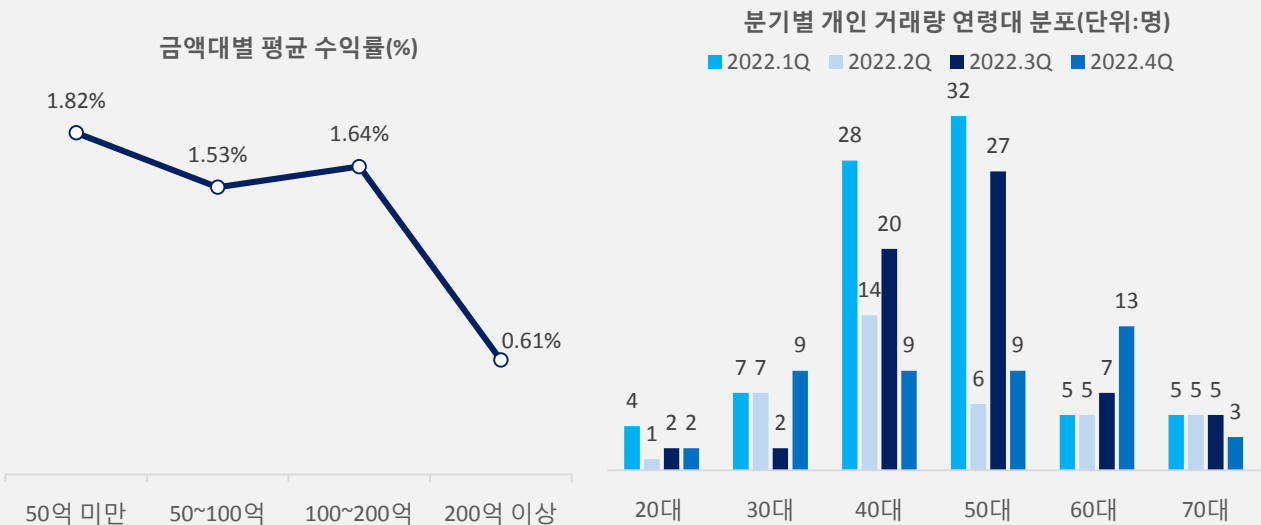
이에 따라 2023년도 부동산 시장의 흐름을 예의주시하며, 달라지는 제도를 꼼꼼하게 체크하여 신중하게 접근해야 하겠다.

가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 36.5%,  
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 53.5%...!!



'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 1,300억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 8.7%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 53.5%인 8,400억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

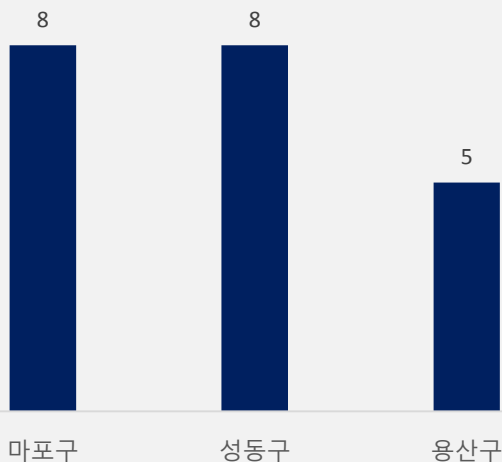
[금액대별 평균수익률] 최저 0.61% ~ 최고 1.82%로 수익률 편차 약 1.21%p 차이보여..  
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..



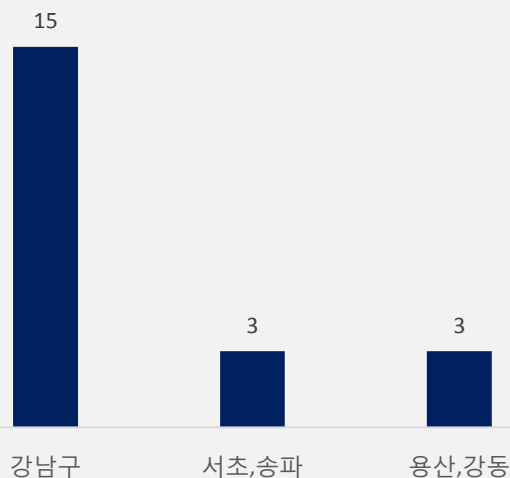
2022년 4/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 0.61% 최고는 1.82%로 약 1.21%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 3분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

‘50억 미만’의 투자 선호지역 ... 마포구, 성동구가 1순위 그 다음으로는 용산구가..  
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... **강남구가 1순위로 큰 편차 나타나 ...**

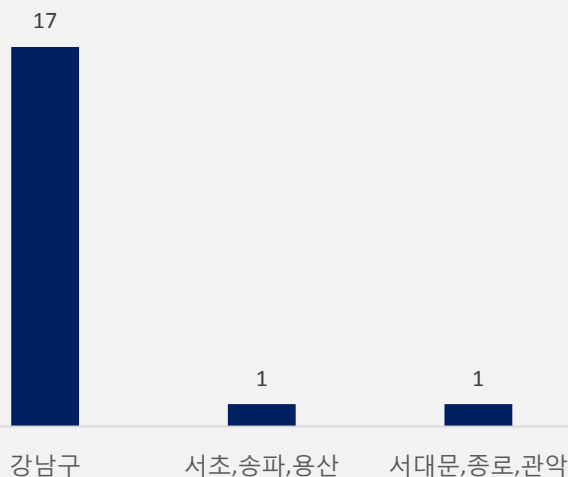
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



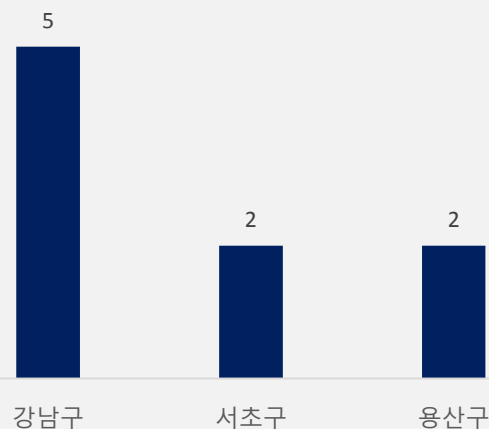
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



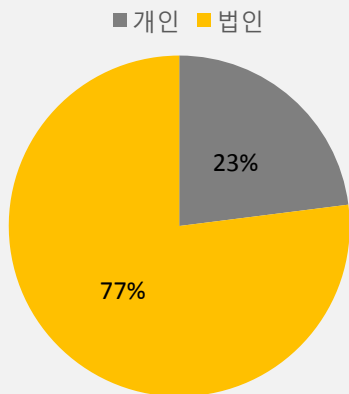
200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



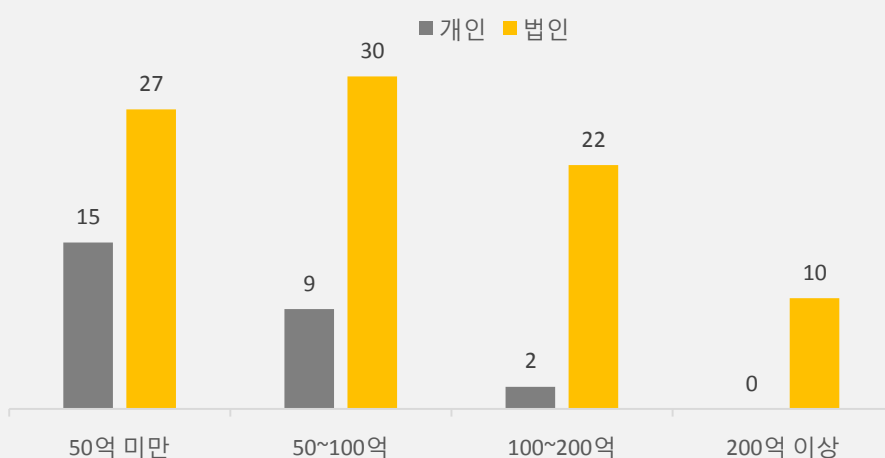
위 첨부 된 자료는 2022년 4/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구와 성동구가 동일하게 8건으로 1순위이며 그 다음으로는 용산구가 5건으로 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. ‘50억 미만’을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 ‘100~200억’ 금액대에선 2,3순위 선호지역과 압도적인 차이로 다른 금액대보다 강남 쏠림 현상이 더 뚜렷한 것을 확인 할 수 있다.

#강남구\_선호도 1순위 #꼬마빌딩\_다양한 위치 투자

투자자 유형별 거래 비율(%)



2022.4Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



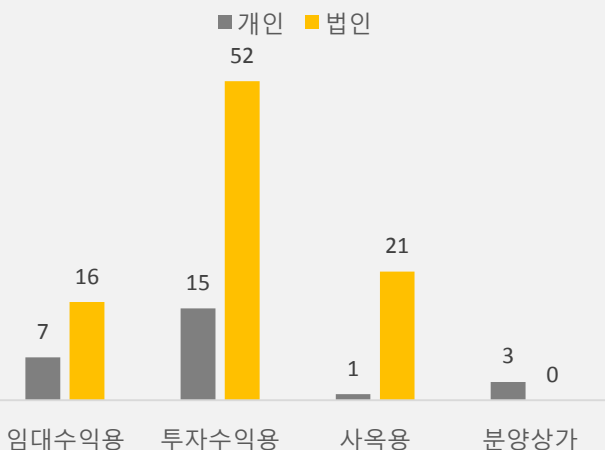
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 77%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많으며, 금액대가 낮을수록 개인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

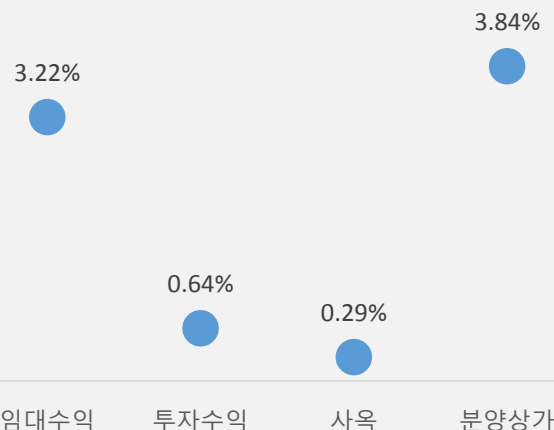
**[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..**

**[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.84%로 가장 높고, 사옥 0.29%로 가장 낮아..**

2022.4Q 매수유형별\_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)

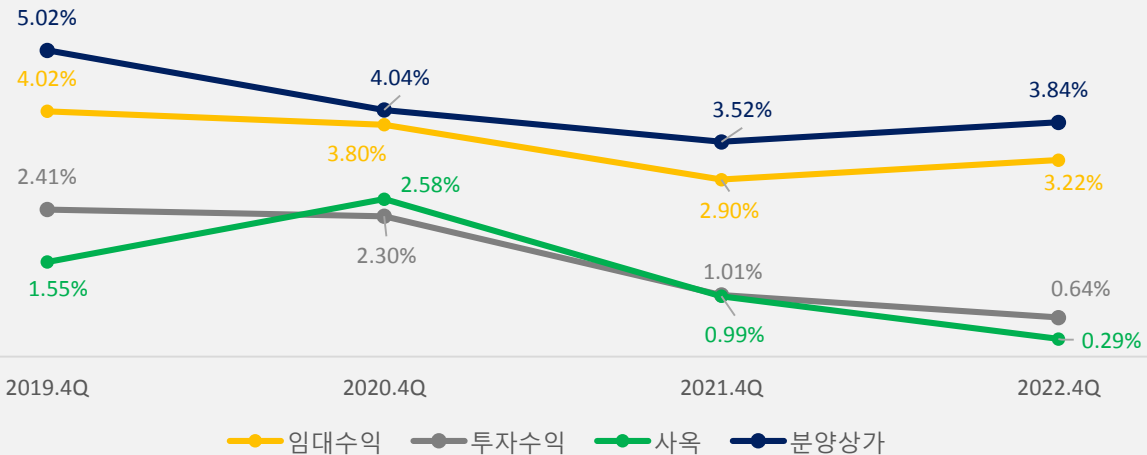


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.64%로 사옥 다음으로 낮은 수치를 알 수 있다. 즉, 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

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

자산유형별(연도별) 평균 수익률

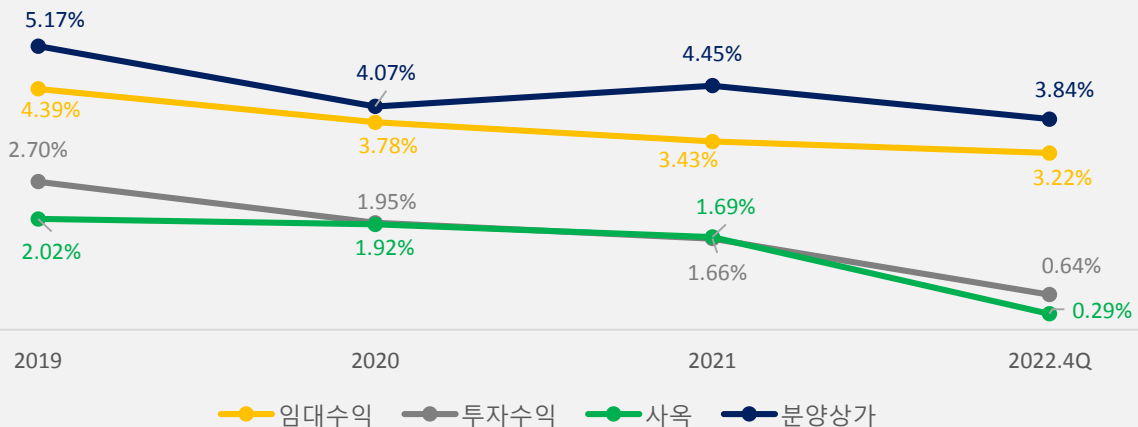


2019년~2022년 각 4/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2021년 동기 대비 0.37%p 하락, 임대수익의 경우 2021년 동기 대비 0.32%p 상승, 사옥의 경우 2021년 동기 대비 0.7%p 하락, 분양상가의 경우 2021년 동기 대비 0.32%p 상승으로 상승과 하락이 혼재 되어 있는 것을 확인 할 수 있다.

## 2019년부터 2022년 4/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 모든 유형이 소폭 하락세 보여...

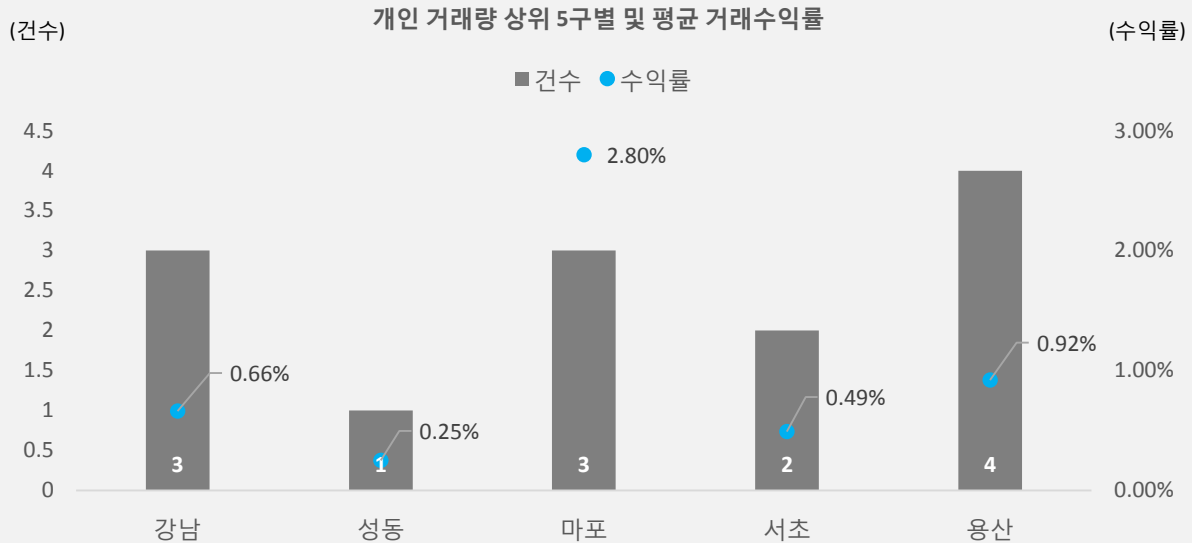
자산유형별(연도별) 평균 수익률



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



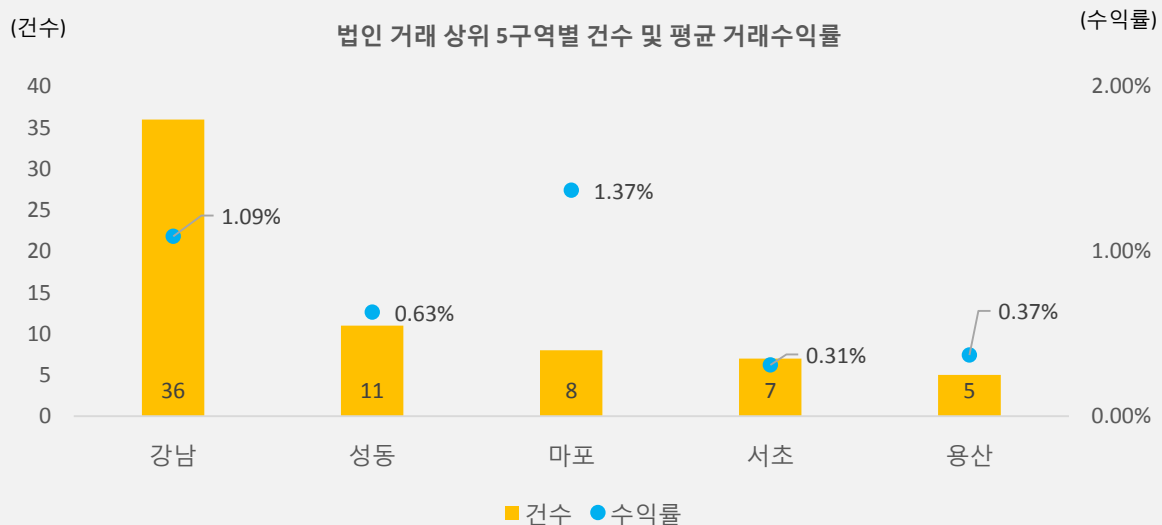
개인 선호도 상위 5구... 용산구/강남구/마포구/서초구/성동구로 나타나  
거래수익률, 0.25~2.80%로 2.55%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 용산구, 강남구, 마포구, 서초구, 성동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 용산구 0.92%, 강남구 0.66%, 마포구 2.80%, 서초구 0.49%, 성동구 0.25%로 나타났다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/성동구/마포구/서초구/용산구 조사되..  
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 성동구, 마포구, 서초구, 용산구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0.31~1.37%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인 할 수 있다.

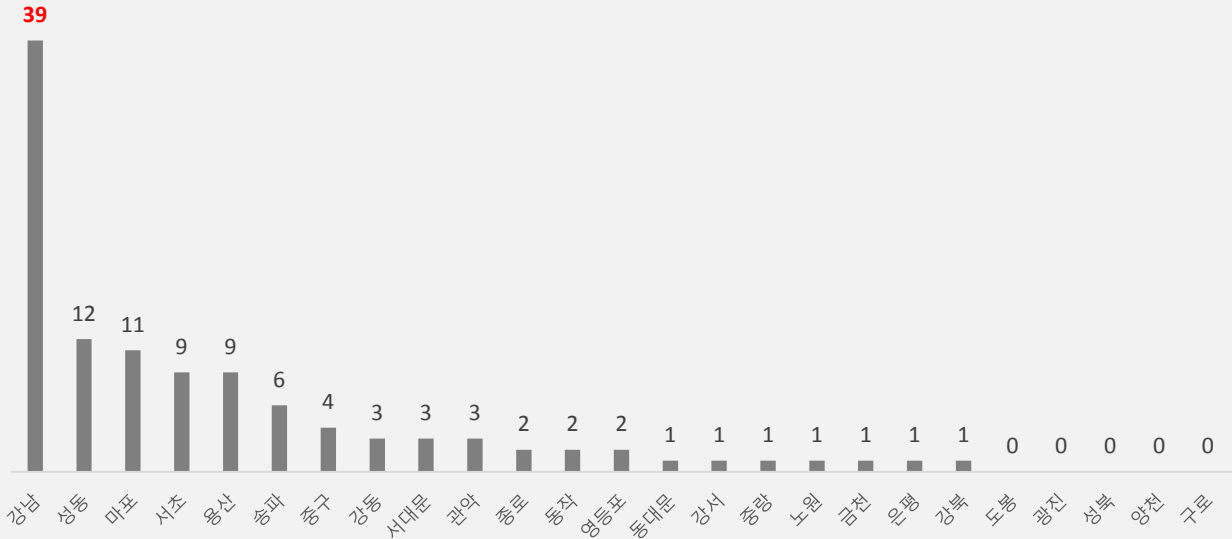
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

# [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



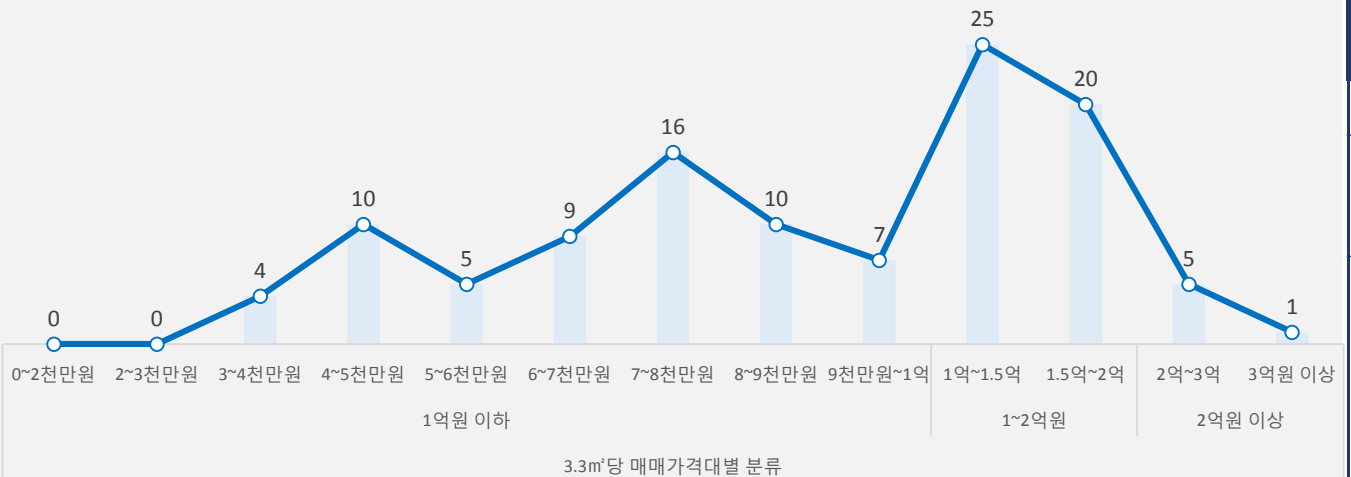
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

2022.4Q **서울시** 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2022.4Q 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 1.5억~2억원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

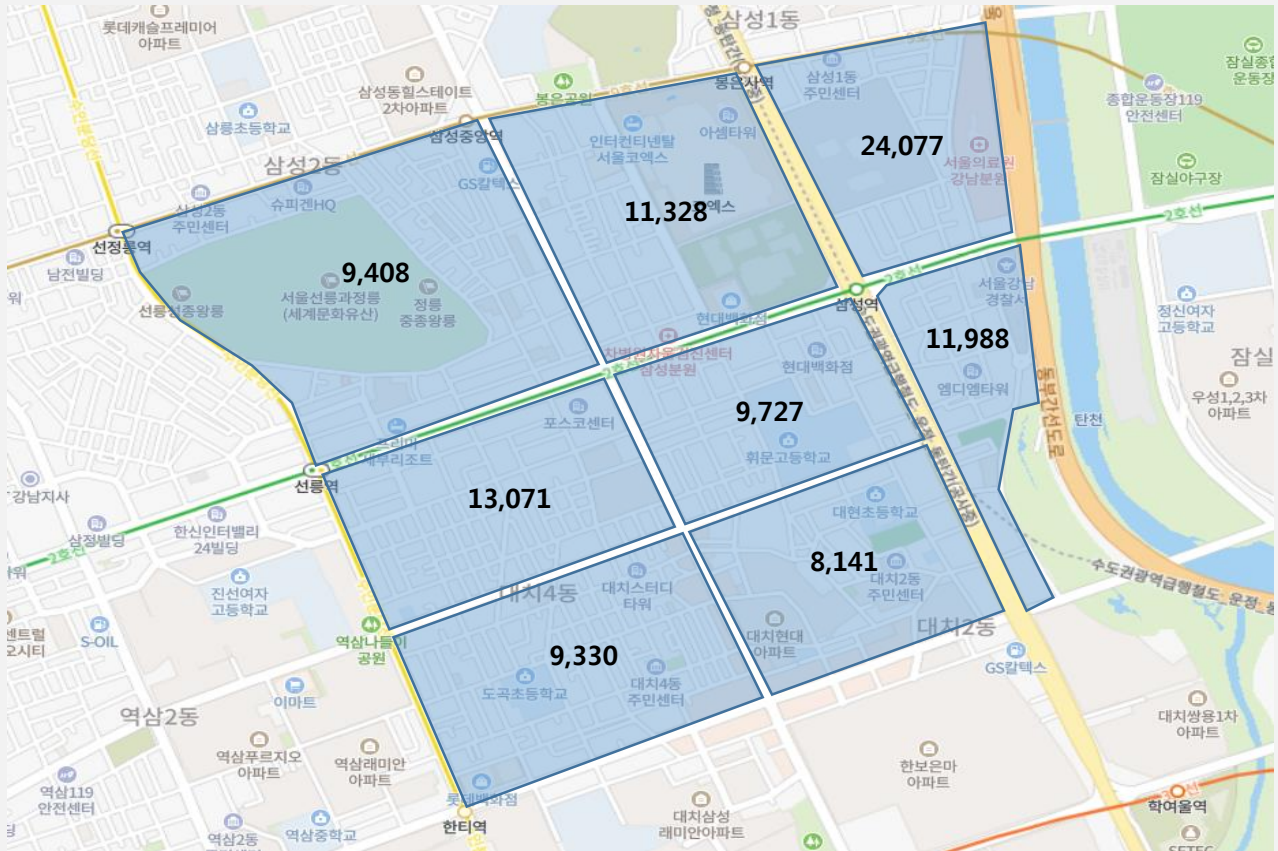
# [삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 평균 시세]



[대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액]

삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 금액 약 12,000만원 내외

[기간: 2020.01.01~2022.4Q / 용도지역: 제3종일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]

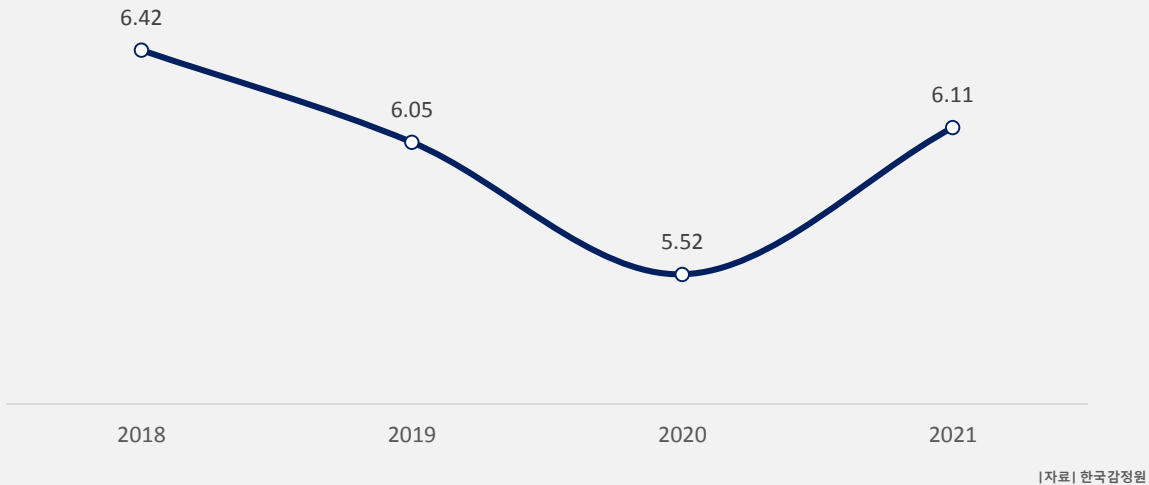


위 첨부 된 지도자료는 2020.01.01부터 2022년도 4/4분기까지 삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 현대차개발부지 섹터의 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액은 24,077만원으로 개발 호재로 인해 다른 섹터보다 압도적으로 높은 금액임을 확인할 수 있다. 나머지 섹터의 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액은 12,000만원 내외인 것을 확인할 수 있다.

#삼성동 #대치동 #제3종일반주거지역 #현대차개발부지

## [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.

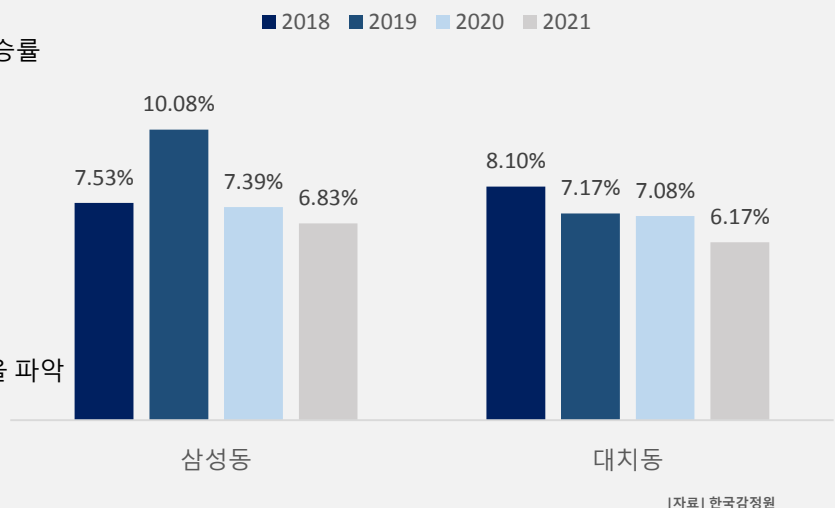
2018년부터 하락세의 모습을 보이다가 2021년 반등한 모습을 확인 할 수 있다.

## [삼성동/대치동 지가상승률] 2018~2021년도 지속적으로 6%이상 상승..

[2018~2021] 강남구 동별 지가 변동률 현황

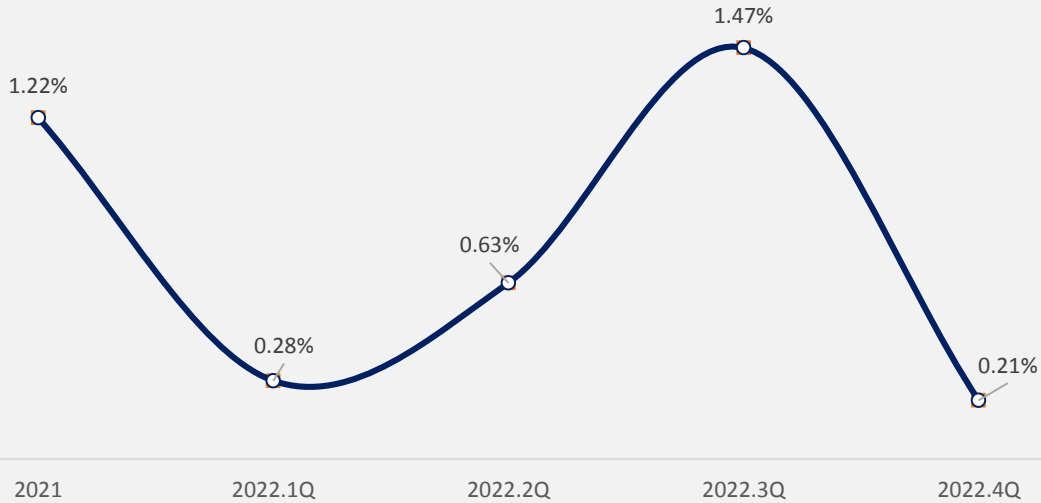
우측의 그래프는 삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2018년부터 2021년까지 지속적으로 6%이상의 지가상승률을 보이고 있어 삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.



## [평균 수익률] 2021~2022.4Q 연도별 평균 임대수익률... 상승과 하락 반복..

[삼성동,대치동] 연도별 평균 수익률 (단위: %)

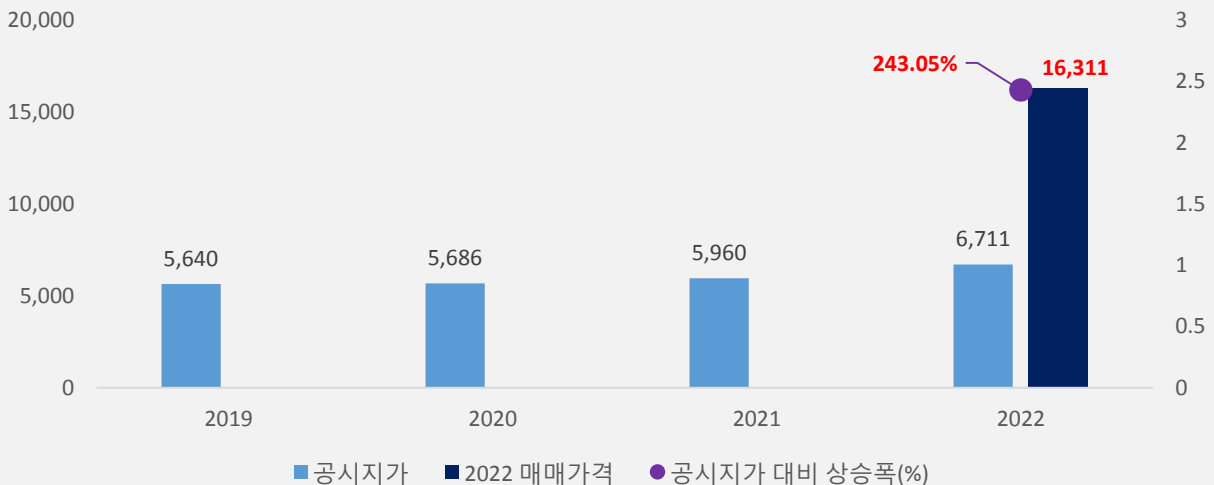


2021년 삼성동,대치동의 평균 임대수익률은 1.22% 였으나 2022년 1분기에는 평균 임대수익률이 0.28% 까지 하락하였다. 그 이후 2022년 2분기에는 0.63%, 3분기에는 1.47%까지 상승했으나 4분기에는 0.21%로 급 하락한 모습을 확인 할 수 있다.

## [2022.4Q 사례 분석] 4/4분기 매각사례... 대지 3.3m<sup>2</sup>당 16,311만원, 공시지가 x 2.43배

[삼성동,대치동] 공시지가 vs 실거래가격 분석

(단위 : 만원/ 3.3m<sup>2</sup>)



상기 그래프는 이번 4/4분기에 매각된 '삼성동,대치동 이면도로' 거래 사례를 분석한 것이다.  
 위 사례는 대지 3.3m<sup>2</sup>당 16,311만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m<sup>2</sup>당 6,711만원과는 약 2.43배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

## [강남구 대치동] 대치동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 대치동 893-7  
 대지: 547.21m<sup>2</sup>[165.53PY] / 연면적: 2,646.81m<sup>2</sup>[800.66PY]  
 규모: 지하3층~지상6층/ 준공연도: 2008.11.21  
 매매금액: 2,700,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 16,311만원**  
 계약일: 2022-06-17, 잔금일: 2022-09-30

## [강남구 대치동] 대치동 이면도로 다가구주택건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 대치동 897-16  
 대지: 292.79m<sup>2</sup>[88.57PY] / 연면적: 618.05m<sup>2</sup>[186.96PY]  
 규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1995.07.14  
 매매금액: 800,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 9,032만원**  
 계약일: 2022-01-06, 잔금일: 2022-04-08

## [강남구 삼성동] 삼성동 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 삼성동 129-18  
 대지: 543.50m<sup>2</sup>[164.41PY] / 연면적: 2,393.65m<sup>2</sup>[724.08PY]  
 규모: 지하2층~지상7층/ 준공연도: 1996.12.24  
 매매금액: 2,000,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 12,165만원**  
 계약일: 2021-01-22, 잔금일: 2021-02-26

## 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 4Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황 / 상업용 부동산 동향 예측  
 중·소형 빌딩 2022.4Q 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  
 [삼성동,대치동 제3종일반주거지역 이면도로 평균 시세]  
 [2022.4Q 삼성동,대치동 지가 상승률]  
 [삼성동,대치동 이면도로] 2021~2022.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격  
 [별첨] 삼성동,대치동 이면도로 매매사례 소개

**조 사 기 간:** 2022.10.01~2022.12.31

## 중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

**자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가

**빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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.