

REALTY KOREA Market Report

2015 ^{1Q} | NO.07



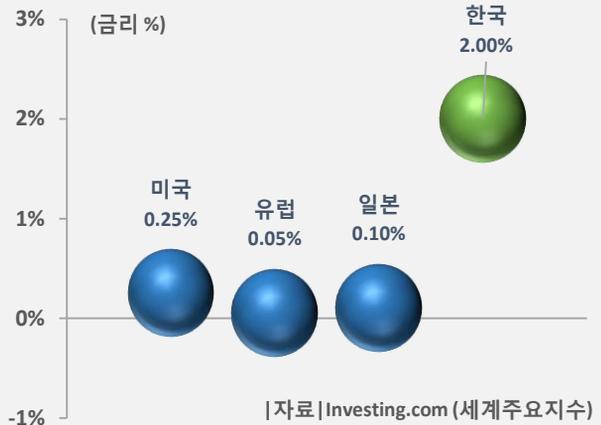
Contents

- 02 2015.1Q Building Market 거시적 동향
- 04 대형(오피스)빌딩 매매·임대시장 동향
- 05 중·소형 빌딩 Market Analysis for 2015.1Q
- 06 중·소형 빌딩시장 거래규모
- 07 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 08 매수자 유형별 투자 선호지역
- 09 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 10 Hot Place 매매시장 분석_홍대 지역
- 11 RK Research Reference Page

전세계적으로 사상 최저 글로벌 저금리 현상 한국은행 3/4분기께 추가 금리 인하 발표 전망 예측

한국은행이 15년 1월 우리나라 금년 경제성장률 전망치를 3.4%로 제시한 가운데, 올해 1/4분기 기준금리도 직전분기 대비 0.25P% 추가 하락한 1.75%로 사상 최저치를 기록하였다.

왜 금리 하락세가 지속될까?
일반적으로 금리가 하락하면 자금의 유동성이 커지므로 경기부양 효과가 발생한다는 점을 간과할 수 없을 것이다.



이러한 맥락에서 분기 연속 금리 인하의 이유로는 우리나라 경기 회복과 추가 부양을 위함이며, 2015년 9월에 있을 미국 중앙은행 연방준비제도(연준)의 금리인상 계획이 불투명하다고는 하지만 이에 대비한 측면도 있다는 의견도 나오고 있다. 미국 금리 인상은 달러 강세로 이어져 미국의 수출 경쟁력 약화와 물가 하락을 야기해 경기 둔화 요인으로 작용할 수 있기 때문이다. 실물경제적 파장인 것이다.

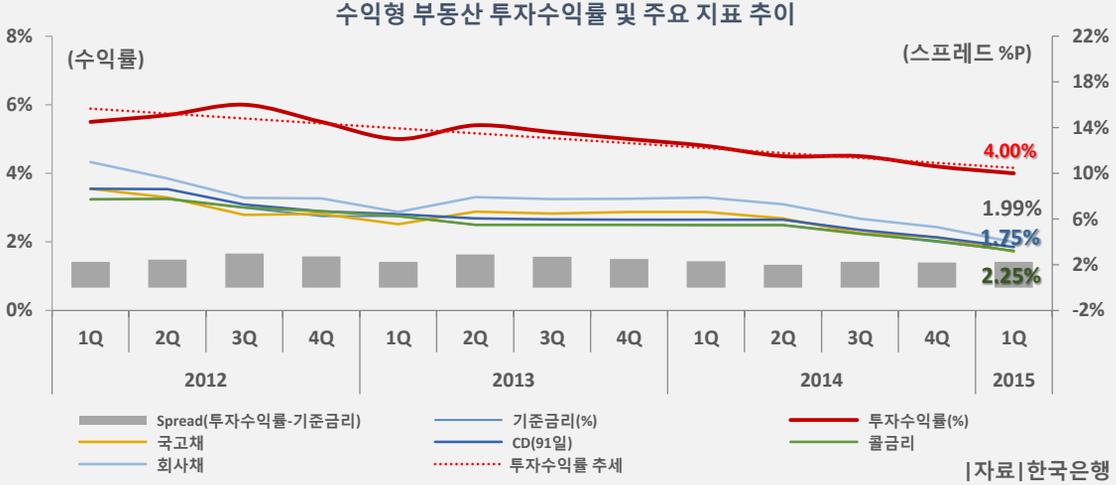
저금리 기조, 2015년 부동산 시장 활성화에 유리한 환경 제공 가능성 높아

기준금리 인하 → 대체투자재 부재 → 매도자 우위 시장 → 매각 금액 상승 → 수익률 하락

부동산 시장 내 기준금리 인하 파급 효과를 예측해보면, 자산 매입 시 금융 비용의 감소로 부채 상환 부담이 낮아져 잠재 매수자로부터 투자 의욕을 이끌어 낼 수 있다는 점이라 본다.

또한 부동산 투자에서 얻는 임대수익(Income gain)이 금융 상품에서 기대할 수 있는 저금리 수익을 상당한 차이로 상회하는 매력적인 장점 때문에 중소형 빌딩이 다른 어떤 금융 상품보다도 효과적인 투자처로 부상하고 있다. 투자심리의 확산으로 매물 수요가 공급을 초과하는 '매물 품귀' 현상이 빚어지고 빌딩 매매 시장은 갈수록 매도자 우위 시장으로 변모하게 되며, 이는 부동산 가격을 상승시켜 결과적으로 투자수익률의 하락으로 이어진다고 볼 수 있다.

한국은행 공시 기준금리, 1.75%대로 사상 최저치 당분기 투자수익률 평균 4%, 주요 투자상품 수익률도 연속 하락세



한국은행이 공시 발표한 15년 1/4분기 기준금리는 1.75%로, 작년 4/4분기 때의 2.0% 선에서 다시 0.25%P 만큼 하락한 사상 최저치이다. 당분기 투자수익률은 직전 분기 수익률(4.2%) 대비 0.2%P 감소하여 평균 4%대를 기록하였다. 주요 투자 지표들의 꾸준한 하락세 가운데, 부동산 투자수익률과 기준금리 간의 차이인 스프레드(Spread)는 작년 4/4분기 대비 0.05%P 상승한 2.25%로 나타났다.

이는 부동산 투자수익률의 하락폭이 주요 대체 투자 지표 하락폭 대비 작다는 것을 의미할 뿐 아니라, 여전히 이러한 지표 수익률을 상당한 차이로 상회함을 보여준다.

[참조] 수익형 부동산 투자구조

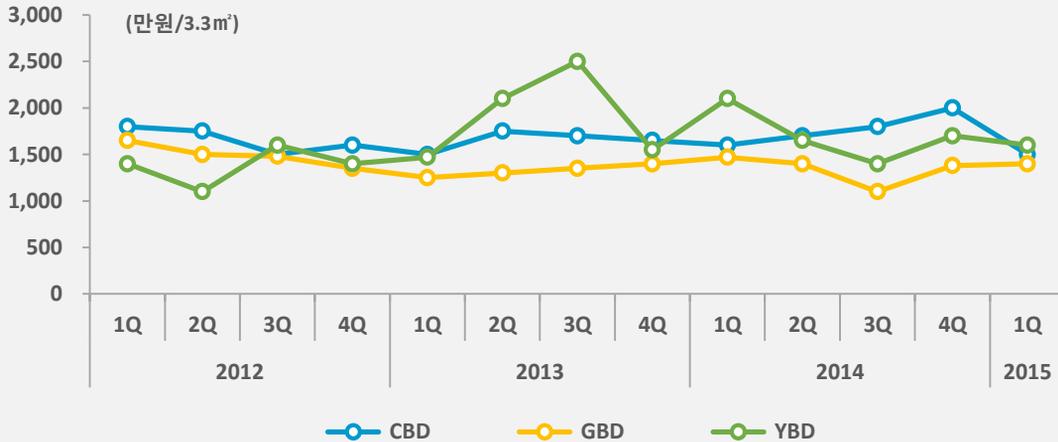
[단위: %]

구분	상업용부동산		채권		주식	금융상품		기타		
	오피스	매장용	국고채(3년)	회사채(3년)		정기예금	CD(91일)	아파트(매매)	환율	금가격
2003	11.81	14.09	4.55	5.43	-10.2	4.15	4.31	9.6	-4.7	-
2004	9.42	9.54	4.11	4.73	22.5	3.75	3.79	-0.6	-4.0	-
2005	8.53	8.66	4.27	4.68	28.9	3.57	3.65	5.9	-10.5	-
2006	9.23	8.14	4.83	5.17	26	4.36	4.48	13.8	-6.7	-
2007	9.28	8.2	5.23	5.7	26.6	5.01	5.16	2.1	-2.8	-
2008	13.74	10.91	5.27	7.02	-10.7	5.67	5.49	2.3	18.7	-
2009	4.77	5.19	4.04	5.81	-6.6	3.23	2.63	1.6	15.8	-
2010	6.86	6.85	3.72	4.66	23.5	3.18	2.67	2.5	-0.9	-
2011	6.97	6.66	3.62	4.41	12.4	3.69	3.44	6.1	-4.2	28.25
2012	5.55	5.25	3.13	3.77	-2.7	3.43	3.3	-1.4	1.7	6.08
2013	5.3	5.18	2.79	3.19	1.6	2.73	2.72	0.3	-2.8	-26.8
2014	4.87	4.5	2.49	2.88	1.27	2.1	2.45	4.85	-1.9	-
평균	7.68	7.19	3.95	4.73	11.16	3.7	3.62	3.4	-0.1	2.51

※ 자료출처 : 한국은행 경제통계시스템, 한국감정원 부동산통계정보시스템, 한국거래소

대형(오피스) 매매시장 내 각 권역별 3.3㎡당 매매가 평균치, 약 1,583만원
CBD와 YBD 권역은 매매가 하락, GBD 권역은 소폭 상승

서울 주요 권역별 3.3㎡ 당 매매가 추이



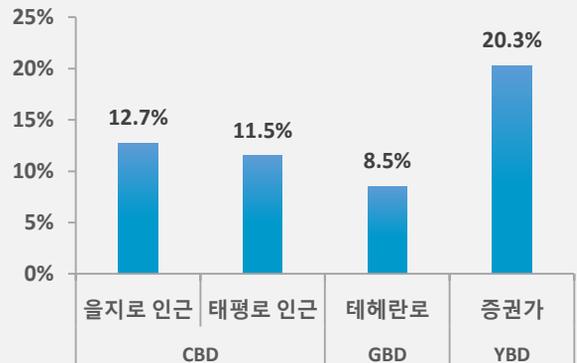
15년 1/4분기 각 권역별 3.3㎡ 당 매매가 평균은 1,583만원 수준으로 나타났으며, 직전분기 대비 CBD 25%P 하락, GBD 1.44%P 상승, YBD 5.88%P 하락한 것으로 분석되었다.

대형(오피스) 임대시장, 전년 동기 대비 임대료 상승률은 보합세
주요 권역 공실률, 임차인 이탈 및 오피스 신규 공급으로 상승

서울 임대료 및 관리비 상승률 (전년 동기대비)



대형 오피스 주요 권역 공실률



전년 동기 대비 당분기의 임대료와 관리비, CPI 상승률은 각각 0.4%, 0.6%, 1.3%인 것으로 조사되었다. 또한 서울 오피스 공실률 평균은 9.9%로, CBD 을지로/태평로 인근, YBD 증권가의 대형 오피스 공실률은 이보다 높은 편으로 드러났다.

※ CPI(Consumer Price Index): '소비자물가지수'로써, 일반적으로 물가상승률을 의미함.

1/4분기 총 거래량 전분기 대비 3.19%P 상승하며 194건 기록.
전년 동기 대비 10.86%P 상승, 최근 2개년 간 거래 흐름 최고 정점

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2015년 1/4분기 거래량은 **194건**으로, 2분기 연속 상승 곡선을 그리며 올해 빌딩 시장 내 매매 거래의 순조로운 출발을 알렸다. 이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 최근 2년 동안 일어났던 분기별 거래량 중 최고치이다.

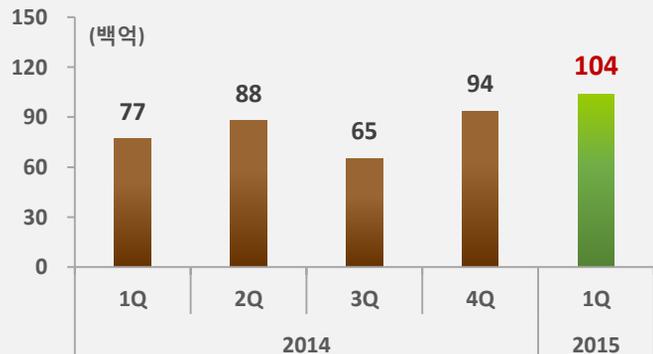
전분기(188건) 대비 6건(3.19%P) 증가하였으며 전년 동기 대비 10.86%P 상승한 19건의 거래 증가치를 보여주고 있다.

연도별 거래 흐름을 보면 2013년 3/4분기 이후로 거래량은 꾸준히 증가, 2014년 3/4분기 거래량이 잠시 소폭 하락한 양상을 그렸지만 다시 반등하여 거래 흐름을 회복하였고, 지속적인 상승세를 이어가고 있다. 15년도에 들어서면서 분기 거래량이 200건 대에 근접한 것으로 보아 올해 일어날 거래량 규모의 증감폭에 대해 더욱 관심이 주목된다.

올해 1/4분기 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 **500억 미만 대상**) 1조 4백억원.
작년 4/4분기 대비 약 1천억 원 증가, 규모 증가폭은 10.64%P

15년 1/4분기 거래금액은 1조 4백억 원으로 조사되었다.
작년 가장 활발한 거래가 일어났던 14년 4/4분기(9,400억 원, 당해 전체 거래금액 규모의 30% 차지) 대비 약 1천억 원 가량 늘어났으며 14년도 분기별 평균치(8,100억 원)보다는 2천 3백억 원 높게 나타났다.

2015.1Q 종합 분기별 거래금액 규모

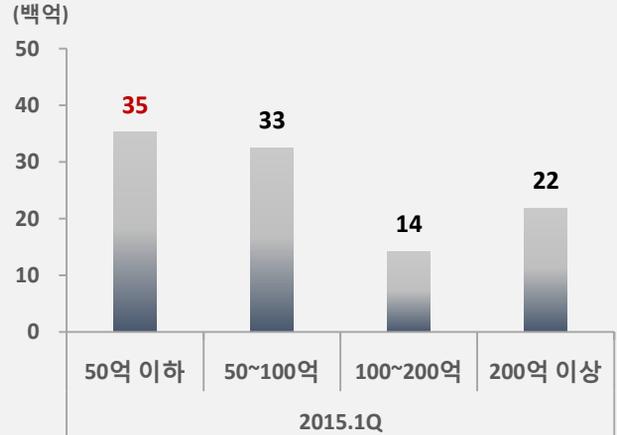


당분기 거래량의 67.53%는 투자 금액대 '50억 이하'에서 이뤄져
본 금액대의 거래규모는 3천 5백억 원으로 추정, 매수세 가장 활발한 금액대

2015. 1Q 금액대별 거래현황



2015.1Q 금액대별 거래규모



15년 1/4분기 총 거래량(194건)을 투자 금액대별 건수로 살펴보면 '50억 이하'가 131건으로, 전체 거래량의 67.53%를 차지하며 가장 활발한 거래 금액대임을 확인할 수 있다.

거래량과 비례 관계인 금액대별 거래규모도 '50억 이하'에서 3,500억 원으로 가장 크게 나타났다. 하지만 '50~100억'대에서 그 거래량이 '50억 이하' 거래량의 38.93%에 불과함에도 거래규모는 3,300억 원으로 비견할만한 수치를 기록하였다. '200억 이상'에서도 거래량 대비 거래규모가 큰 것으로 조사되었다.

최근 3년간 중·소형 빌딩 투자수익률(Cap. Rate), 점차적인 하락세 이어져 올해 초 평균 4%대, 매입 거래 시 참조할 수익률 기준이 될 듯

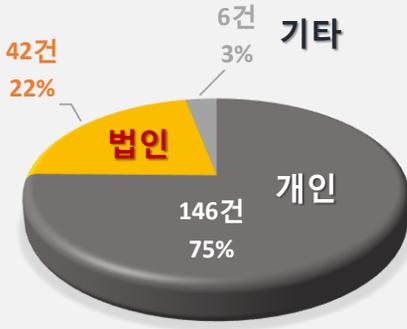
12년도에서부터 15년 1/4 분기에 이르기까지 중·소형 빌딩 투자수익률의 추이 분석 결과, 12년도 3/4분기 때의 6%를 정점으로 지속적인 하락 패턴을 그리고 있음을 알 수 있다. 분기별로 소폭 상승치를 보이기도 하지만 주된 흐름은 하락세로, 현재 평균 4%대를 기록하였으며, 이는 투자자들의 매입 의사결정에 중요한 참고 지표가 되어줄 것이다.

평균 투자수익률(Cap. Rate) 변화 추이



당분기 거래 비중 75%는 개인 매수, 중·소형 빌딩 시장 거래의 큰 손으로 자리매김

2015. 1Q 투자자 유형별 거래량

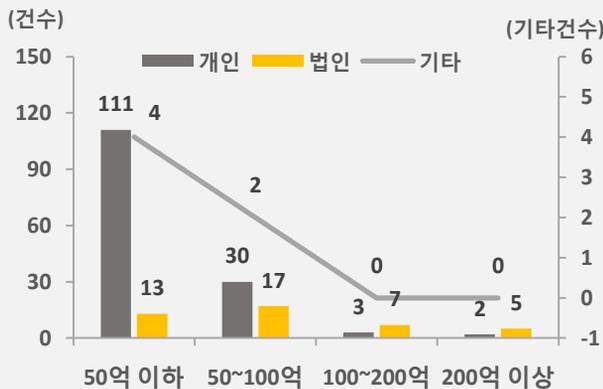


15년도 1/4분기 총 매수 거래(194건) 중 개인 투자자는 146건을 매입하여 전체 거래의 75%를 차지하며 가장 많은 거래량을 기록한 매수자 유형으로 나타났다. 그 다음을 이어 법인 거래량은 42건(22%), 기타 유형 매수는 6건(3%)인 것으로 조사되었다.

분기별 오차 범위는 존재하지만 중소형 빌딩 시장에서는 개인 거래가 전체 거래의 3/4를 차지할 만큼 그 지속적인 매수세를 이어왔으며 추후에도 거래 시장의 중심에서 큰 손이 될 것으로 본다.

'50억 이하' 개인 투자자 111건(전체 거래량 57%), 본 금액대 매분기 별 지속적인 매수세 유형별 투자 집중 금액대는 개인 '50억 이하', 법인은 '100억 이하'

2015.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



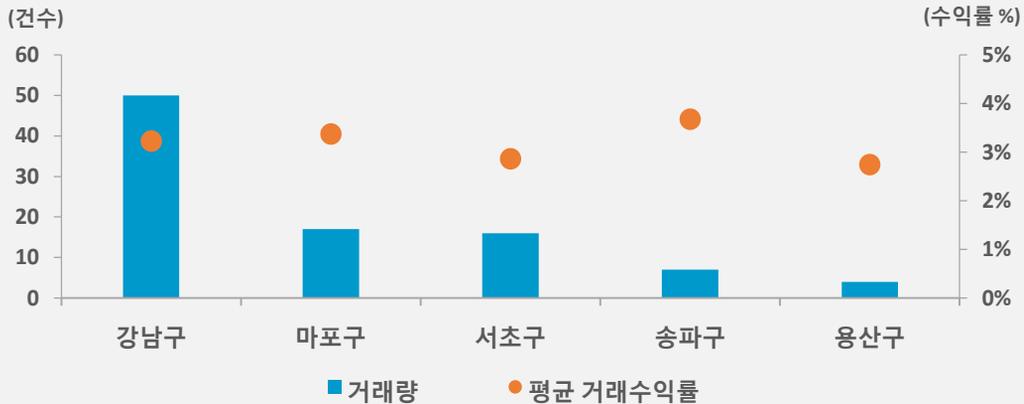
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



1/4분기 '50억 이하' 구간에서 개인 투자자 거래량은 111건으로, 본 금액대에서 매분기 연속적으로 가장 강한 매수세를 보였다. 개인과 법인의 매수세는 50~100억에 진입하면서 그 격차가 본격적으로 줄어들었고 100~200억에서는 법인이 개인을 추월하여 2.5배 가량 더 많은 거래량을 일으켰다. 개인은 특히 '50억 이하' 금액대에, 법인은 '100억 이하' 투자에 집중하는 경향을 읽을 수 있다. 물론 금액대가 높아질수록 법인의 매수 비율이 증가하나 가장 빈번한 투자는 100억대 이하로 파악된다.

개인 거래 선호도 상위 5개 구, 강남구/ 마포구/ 서초구/ 송파구/ 용산구로 나타나 각 지역별로 임대수익 목적형 투자가 다수를 이뤄

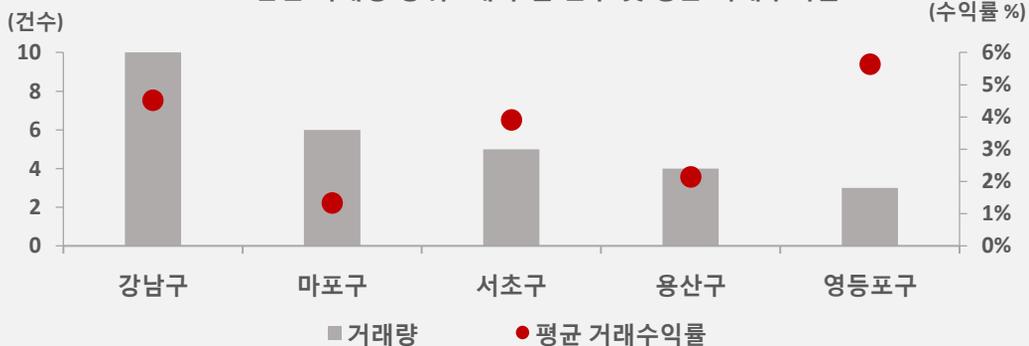
개인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.23%, 마포구 3.38%, 서초구 2.87%, 송파구 3.68%, 용산구 2.75%로 나타났다. 용산구 거래수익률이 타 구에 비해 낮은 이유는 법인이 직접 사용 중인 사옥 건물을 매입하여 현 상황에서의 임대료가 낮거나 주인이 거주하던 단독주택을 매입하여 개발하려는 투자자의 사례들 때문인 것으로 분석되었다.

법인 매수 측 선호 지역 상위 5개 구는 강남구/ 마포구/ 서초구/ 용산구/ 영등포구 포진 임대수익형 투자가 사옥 목적형 매입을 앞서

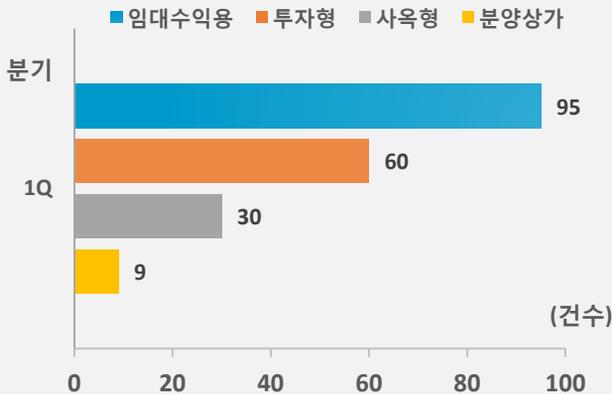
법인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



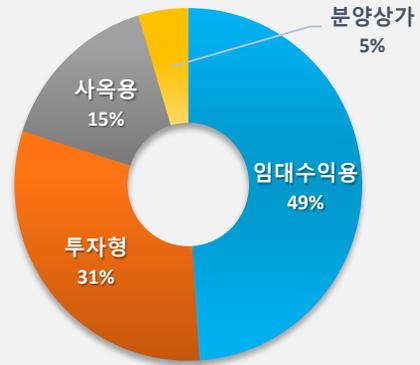
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 용산구, 영등포구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.53%, 마포구 1.34%, 서초구 3.92%, 용산구 2.15%, 영등포구 5.64%이다. 마포구 거래수익률이 타구에 비해 상대적으로 낮은 이유는 재건축부지를 매입하여 개발하려는 법인 투자 건수가 상당했던 것으로 파악되었다.

1/4분기 임대수익용 자산에 쏠림 현상, 투자형 거래량을 18%p 차이로 앞서
 사옥용 거래 비중 직전 분기 대비 4.85%p 상승, 분양상가는 1.21%p 소폭 하락

2015.1Q 매입된 자산 유형별 거래 현황



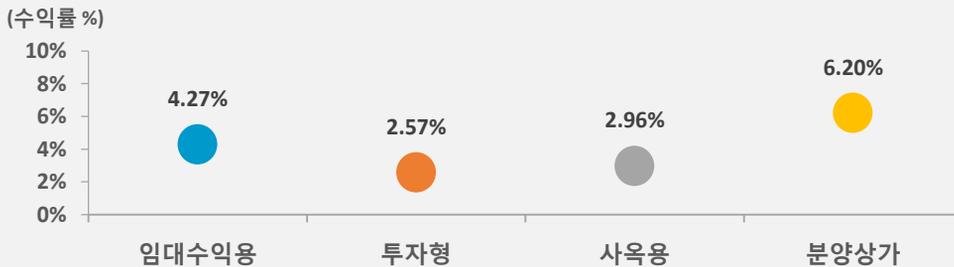
2015.1Q 자산 유형별 비중 현황



상기 그래프는 올해 총 1/4분기 거래량을 매입 부동산의 유형별 건수로 분류한 현황이다. 투자형 자산이 임대수익용 거래량을 앞섰던 작년 4/4분기와는 달리 올해 1/4분기에는 다시 임대수익용이 투자형 거래량을 18%p 가량 앞섰으며 과거 패턴과 유사하게 임대수익용 자산으로 매입 쏠림 현상을 보였다. 사옥용은 전분기(20건)대비 4.85%p 상승하여 10건 증가로 총 30건, 임대수익용은 1.21%p 하락한 2건의 거래 감소로 9건을 기록하였다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.27%, 투자형 2.57%
 사옥용 2.96%, 분양상가 6.20% 선으로 나타나

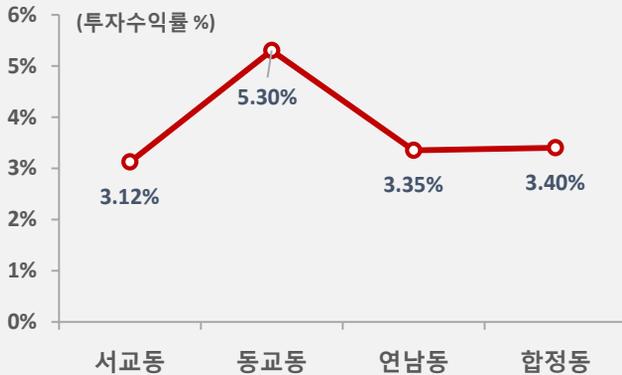
자산 유형별 평균 거래수익률



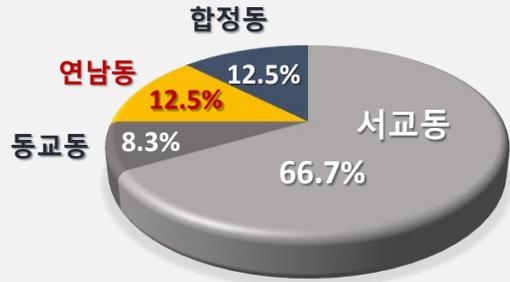
당분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균은 임대수익용 4.27%, 투자형 2.57%, 사옥용 2.96%, 분양상가 6.20% 인 것으로 조사되었다. 투자형과 사옥용은 나대지/노후화된 건물 및 소유주 측에서 사옥으로 이용 중인 건물 매입 사례가 대부분이므로, 거래시점의 투자수익률이 나머지 두 유형보다 낮은 것으로 분석되었다.

1/4분기 홍대 지역 내 대표 4개 동별 거래 비중, 서교동 66.7% 차지
합정동과 연남동 일대는 주택 비율이 80%, 평균치 수익률은 3% 중반대

마포구 대표 4개 동별 평균 투자수익률



마포구 대표 4개 동별 거래 비중



홍대 지역 대표 4개 동별 거래는 서교동이 66.7%로 가장 큰 비중을 차지하였으며 합정동/연남동, 동교동이 그 뒤를 이었다. 동별 평균 투자수익률은 사무실과 근생시설, 게스트하우스가 혼합되어 있는 동교동이 5.3%, 오래된 주택 비율이 높은 서교동, 연남동, 합정동은 상대적으로 이보다 낮은 수익률을 기록하였다. 이는 서교동의 거래수익률이 낮음에도 불구하고 거래 선호도는 높다는 점을 알 수 있다.

서교동 도로너비별 3.3㎡당 매매가, 다른 3개 동별 대비 가장 높은 편
매매가 수준은 [서교동/ 동교동], [연남동/ 합정동]이 각 각 서로 유사한 것으로 드러나

도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (동별)



4개 동의 도로너비별 3.3㎡당 매매가 현황은 상기 그래프와 같으며, [서교동/동교동]과 [연남동/합정동]이 각 각 서로 비견할 만한 수준으로 판단되었다. 현재 [서교동/동교동]의 매매가 보다 저평가된 연남동의 경우 동진시장, 합정동은 당인리 발전소/메세나폴리스 등의 지역적 요인들이 개발 호재로 작용하여 추후 이들 지역에 대한 거래 수요 증가가 예상된다.

조사개요

- 지역:** 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지
- 대상:** 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
- 조사 방법:** Realty Korea Database 보유(총 39,000건) 자료 중 약 4,284건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조사 내용:** 2015.1Q 거시적 경제 동향 (세계 금리, 수익률 관련 주요 지표 추이 분석)
서울시 전 지역의 분기별/금액대별 거래량, 매수 유형별/금액대별 거래량/투자 선호지역별 수익률
매입 자산 유형별 거래량 및 수익률 분석, Hot Place 매매시장 동향
- 조사 기간:** 2015.01.01~2015.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자형/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩
- 매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타
- 투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중소형 빌딩 기준, 500억 미만)

2015.1Q Hot Place 선정 지역 및 매매가 조사 기준

- 선정 지역:** 서울시 마포구 서교동/동교동/연남동/합정동 일대 (홍대 상권 중심)
- 도로너비 분류:** 4m 이하, 6~12m, 15m 이상 (동별 3.3m²당 매매가 산정 시 기준)

대형(오피스) 빌딩 권역 분류 기준

권역 그룹화 기준

권역		지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구	태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
	GBD	강남구, 서초구	테헤란로, 강남대로, 기타
	YBD	여의도와 마포구 도화/공덕/서교/동교/마포동	증권가, 동여의도, 서여의도, 기타
	Others	주요 3권역 이외 서울 지역	용산, 잠실/송파, 상암, 기타

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅 - 물리적 자산실사
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
 - 리테일 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Asset Management - Property Management
 - Leasing Management - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 지역분석 - 가치분석 - 시장환경분석
 - 마케팅전략 - 투자전략

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

리포트 문의

- ▶ 문소임 수석연구원 | 02.512.8277 (soim007@naver.com)
- ▶ www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377



Realty Korea Co., Ltd
8F Baegang Bldg, 666-11 Shinsa-dong, Gangnam-Gu, Seoul, Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

* 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.