

REALTY KOREA

Market Report

2015 2Q | NO.08

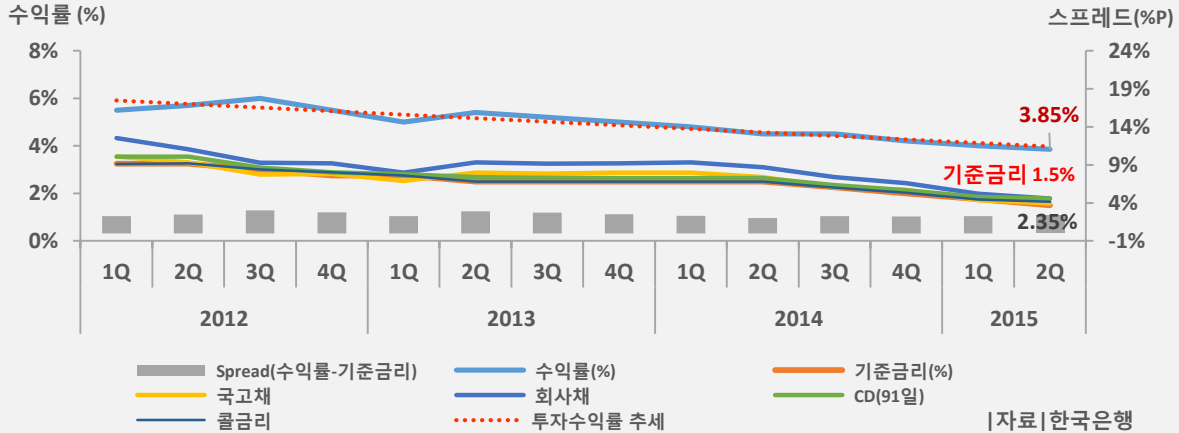


Contents

- 02 2015.2Q Building Market 거시적 동향
- 03 중·소형 빌딩 Market Analysis for 2015.2Q
- 04 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 05 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 06 매수자 유형별 투자 선호지역
- 07 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 08 Hot Place 매매시장 분석1_강남구 거래비중
- 09 Hot Place 매매시장 분석2_강남구 대표 4개 동별
- 10 RK Research Reference Page

한국은행 공시 기준금리 1.5%, 1/4분기 대비 0.25%p 추가 인하 현실화
금리 인하는 피할 수 없는 흐름, 투자수익률과 시중 금리 간 격차 더욱 벌어질 전망

2012~2015.2Q 종합 주요 지표 수익률 현황



한국은행이 공시 발표한 15년 2/4분기 기준금리는 1.5%로, 올해 1/4분기 때의 1.75% 선에서 다시 0.25%p 만큼 하락한 사상 최저치이다. 당분기 투자수익률은 직전 분기 수익률(4.0%) 대비 0.15%p 감소하여 평균 3.85%대를 기록하였다. 주요 투자 지표들의 꾸준한 하락세 가운데, 부동산 투자수익률과 기준금리 간의 차이인 스프레드(Spread)는 올해 1/4분기 대비 0.1%p 상승한 2.35%로 나타났다. 부동산 투자수익률이 시중 금리를 앞지르는 현상은 점진적인 금리 인하로 인해 올해 들어 더욱 심화되는 추세에 있어 그 격차가 얼마나 벌어질지 지속적인 관심이 모아지고 있다.

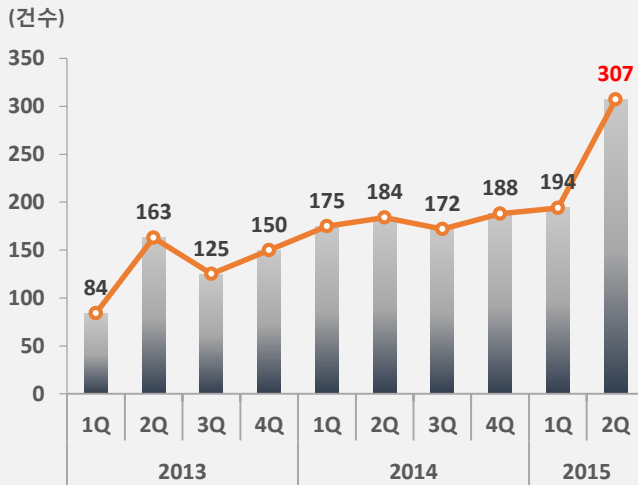
1% 초 저금리 시대, 잠들었던 투자자의 매수심리 자극 올해 하반기 거래 실적에 기대감 고조

1%대 초 저금리 상황을 견디지 못해 묵혀진 종자돈을 효율적으로 굴리기 위한 방편으로, 중·소형 빌딩 시장으로 발걸음을 옮기는 투자자들의 행렬도 점점 길어지고 있다. 안정적인 임대수익을 노리고자 막연하게나마 품었던 부동산 매입 계획을 현실화 시키려는 투자자들이 그만큼 늘어났다는 의미이다. 특히 베이비붐 세대와 그 이상의 연령층에서도 목돈을 현명하게 운용하려는 열기가 더해져 매물 관련 문의는 갈수록 증가하고 있는 실정이다.

현재 중·소형 빌딩 시장에서는 수요가 공급을 초과하는, 이른바 ‘매물 폭귀’ 현상이 심화되고 있다. 여기에 저유가, 저금리, 원화가치 하락 등의 거시 경제적 상황까지 더해져 본 거래 시장은 기지개를 활짝 펼 여건을 두루 갖췄다고 보여진다. 이러한 분위기를 볼 때 올해 남은 하반기의 거래 실적은 기대 이상일 것이라는 전망이 날이 갈수록 설득력을 얻고 있다.

2/4분기 총 거래량 307건, 전분기 대비 113건 증가로 **가파른 상승세(58.25%P)**
전년 동기 대비 **거래량 88.34%P 상승**, 중·소형 빌딩 시장 거래 활황세 극대

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2015년 2/4분기 거래량은 **307건**으로, 작년 3/4분기 이후로 나타났던 점진적인 상승세에서 가파른 상승폭을 보이며 최근 그 어느 때보다 빌딩 시장 내 매매 거래의 활황세를 보여줬다. 이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 13년도 이래 분기별 거래량 중 최대치이다.

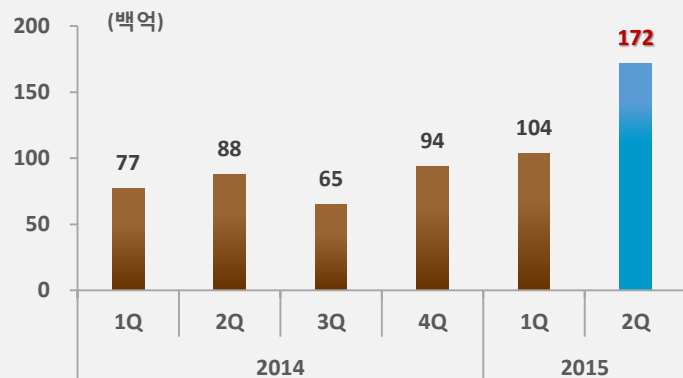
전분기(194건) 대비 113건(58.25%P) 증가하였으며 전년 동기 대비 88.34%P 상승한 144건의 거래 증가치를 보여주고 있다.

올해 초 200건 대에 근접했던 분기별 거래량이 2/4분기에는 300건 대를 넘어서면서 매매 시장 규모 확대 및 거래 활황세 현상은 한동안 이어질 전망이다. 이와 함께 상당 기간 지속될 저금리 기조와 매매심리의 증폭에 따른 추후 하반기 거래량 규모의 증감폭에 더욱 관심이 주목된다.

올해 2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 7천2백억원.**
전분기 대비 **약 6천 8백억원 증가**, 규모 증가폭은 65.38%P

15년 2/4분기 거래금액은 1조 7,176억 수준으로 조사되었다. 이는 전분기 대비 약 6,800억원 가량 늘어난 수치이며, 전년 동기 대비로는 8,400억원이 증가하여 그 거래규모가 약 2배 가량 늘어났음을 알 수 있다. 올해 2분기 연속 거래규모는 1조원을 넘어섰으며 전년도 보다 대략 1.1~2.65배 가량 거래규모의 차이를 보이고 있다.

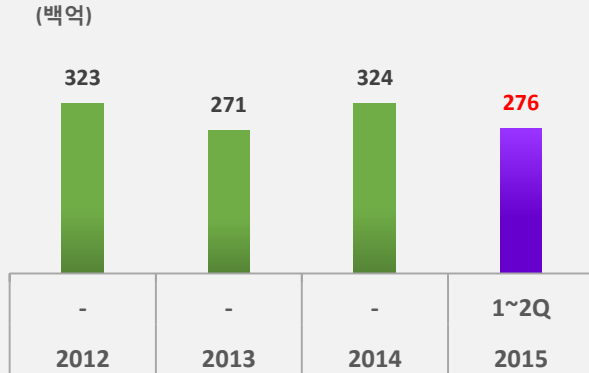
2015.2Q 종합 분기별 거래금액 규모



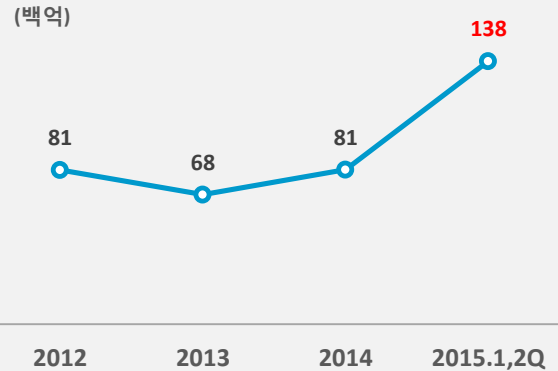
올해 상반기 거래금액 누적 **2조 7,600억원**으로 3조원 대에 근접.

분기별 평균 거래 또한 1조원을 상회, 하반기 결산 시에는 **4조원에 달할 것**으로 전망

각 연도별 거래금액 규모 현황 (15.2Q 기준)



분기별 평균 거래금액

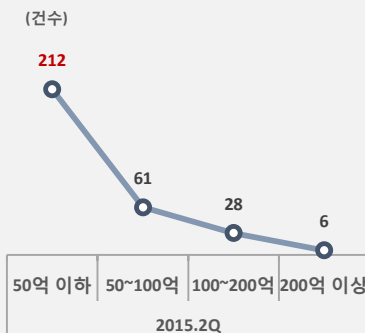


12~14년도에 걸쳐 각 연도별 거래금액 규모는 2조 후반~3조 초반대 였으나 올해 분기별 평균 거래금액이 2분기 연속 1조원을 넘어서면서 올해 1/4 및 2/4분기 누적 거래규모 만으로도 3조원 대에 근접한 것으로 분석되었다. 이와 같은 추세가 하반기까지 이어질 가능성도 농후하여 올해는 총 거래 규모 **'4조원' 대 시장**이 열릴 것으로도 기대된다.

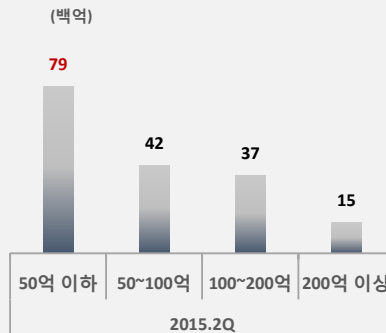
투자 과열 구간, 여전히 **'50억 이하'로 전체 거래량의 약 70% 차지**

본 금액대 거래규모 7천 9백억원(2/4분기 규모의 46%), **잠재·실질적 매수 심리 최고조**

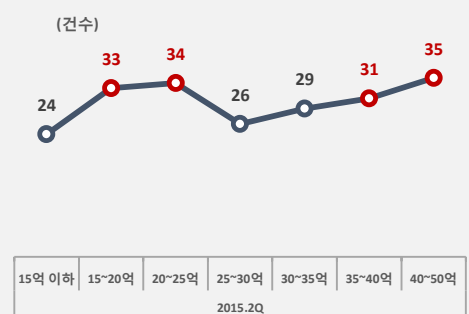
2015.2Q 금액대별 거래현황



2015.2Q 금액대별 거래규모



50억이하 內 세부 금액대별 거래현황

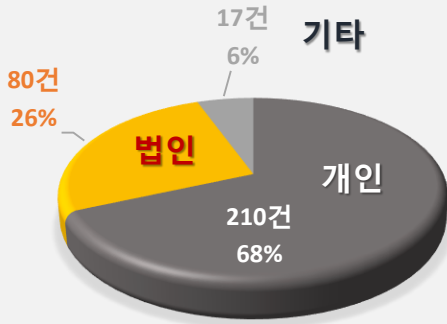


2/4분기 총 거래량(307건)의 약 70%가 '50억 이하'에서 일어난 만큼, 본 금액대는 시기를 막론한 투자 과열 금액대로 확인되었다. 본 구간에서의 거래규모 또한 7,900억원으로, 올분기 전체 거래규모의 46%를 차지하였다. '50억 이하' 내 세부 금액대별 거래건수는 비교적 큰 편차 없이 고른 편으로(평균 30건), 대체적으로 25억 전후와 35~50억 사이의 투자건수가 상대적으로 높게 나타났다.

당분기 전체 거래량 중 개인 투자자 매수 비중은 68%

법인 거래 비중은 26%, 전분기 대비 보험세 속에 소폭 상승세

2015. 2Q 투자자 유형별 거래량



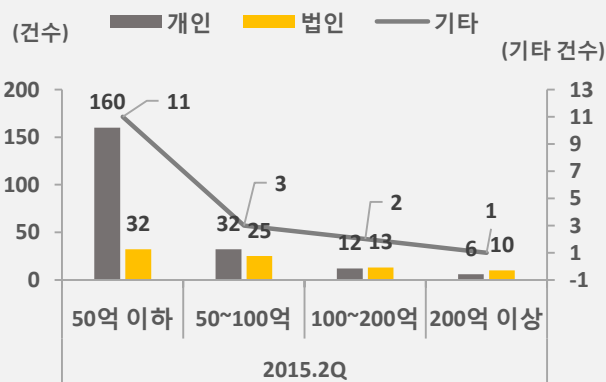
15년도 2/4분기 총 매수 거래(307건) 중 개인 투자자는 210건을 매입하여 전체 거래의 68%를 차지, 빌딩 거래에 있어 여전히 가장 큰 영향력을 발휘하는 매수 유형으로 확인되었다.

법인 거래량은 80건(26%), 기타 유형 매수는 17건(6%)인 것으로 조사되었다.

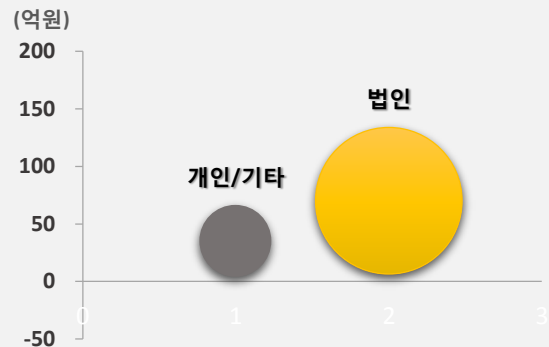
2/4분기 투자자 유형에서 주목할 점은 전분기 대비 법인의 매수 비중이 늘어났다는 것이다. 전체 매수 비중으로는 여전히 개인이 압도적이지만 거래 시장 내 '법인 참여율의 증가' 흐름을 감지할 수 있다.

개인, '50억 이하' 거래량 160건, 100억 이하 구간까지 확고한 매수세 펼쳐
유형별 투자 집중 금액대는 개인과 기타는 '50억 이하', 법인은 '100억 이하'

2015.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



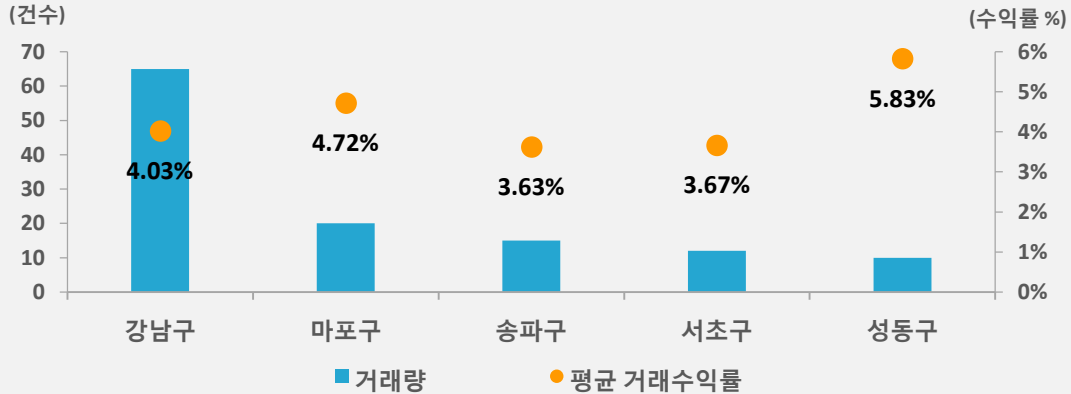
주요 유형 [개인/법인/기타] 투자 집중 금액대



2/4분기 '50억 이하' 구간에서 개인 투자자 거래량은 160건으로, 본 금액대에서 전체 거래량(307건)의 52.11%에 달하는 매수세를 드러냈다. 법인 또한 올분기에는 '50~100억'대 보다 '50억 이하' 에서의 거래량이 더 큰 것으로 나타났으며 '100~200억'대와 '200억 이상' 구간 거래량은 비슷한 수준이다. 각 유형별 집중 금액대를 살펴보면 개인과 기타유형은 특히 '50억 이하', 법인은 '100억 이하' 투자에 집중하는 모습으로 나타났다.

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

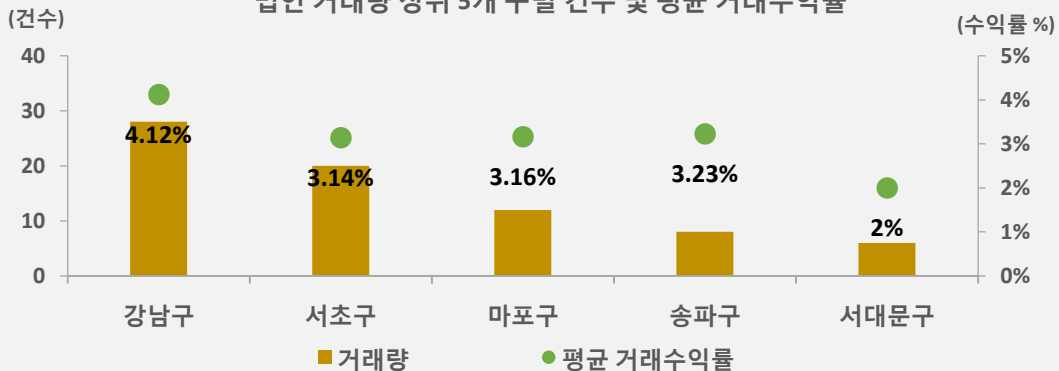
개인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 성동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.03%, 마포구 4.72%, 송파구 3.63%, 서초구 3.67%, 성동구 5.83%로 나타났다. 상위 5개 구 중 특히 성동구에서는 거래 당시 높은 수익률을 보였던 왕십리역 이면의 모텔과 성수동 아파트형 공장 거래들이 반영되어 이곳의 평균 거래수익률이 타 구에 비해 큰 수준으로 확인되었다.

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

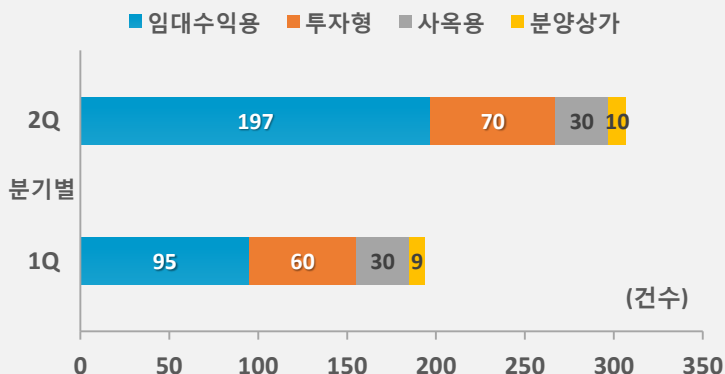
법인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



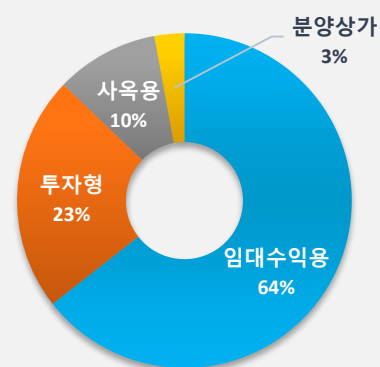
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 송파구, 서대문구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.12%, 서초구 3.14%, 마포구 3.16%, 송파구 3.23%, 서대문구 2% 선이다. 서대문구 거래수익률이 타구에 비해 상대적으로 낮은 이유는 법인 측의 재건축부지 및 건물 소유주 직영 부분이 포함된 매입 사례들 때문인 것으로 분석되었다.

지속 가능한 임대수익 요구 흐름 반영, **임대수익용** 투자 '쏠림 현상' 두드러져
투자형 비중 23%, 사옥용과 분양상가 거래는 보합세 속에 소폭 하락

2015.2Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

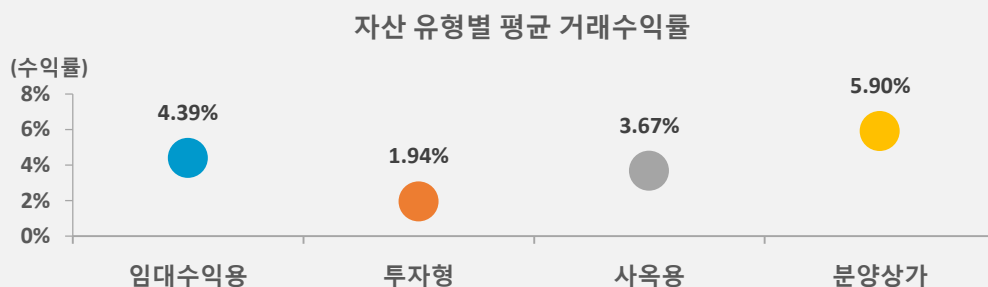


2015.2Q 자산 유형별 비중 현황



당분기 거래규모가 커지면서 그 중에서도 유독 임대수익용 자산 매입에 대한 열기는 대단했다. 임대수익용 거래량은 전분기(95건) 대비 102건 증가로 약 1.7배 가량 늘어났으며 비중은 64%를 차지했다. 투자형은 전분기 대비 16.6%P 하락하여 10건의 감소치를 보였다. 사옥용과 분양상가는 거래건수 자체로만 보면 보합세이지만 2/4분기 전체 거래 비중으로 보면 각 각 5%P, 2%P 감소로 소폭 하락하는 모습을 보였다.

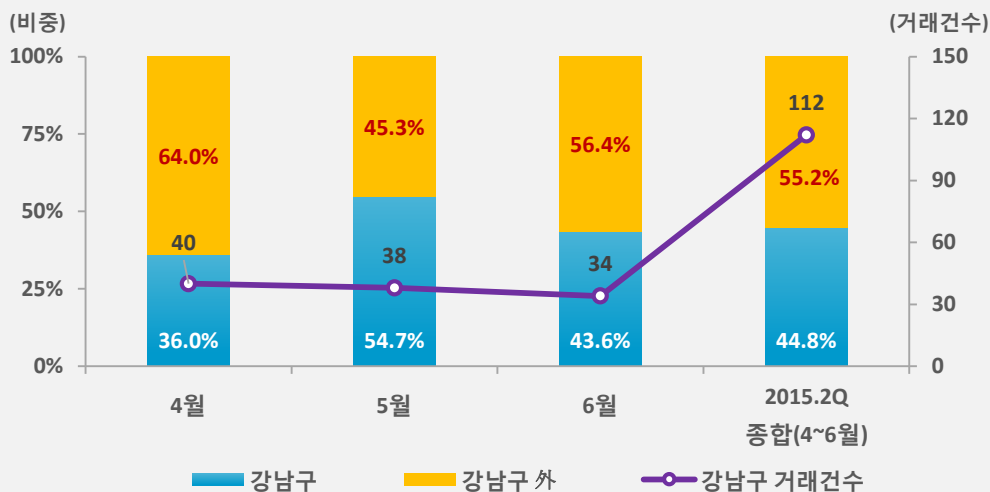
자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.39%, 투자형 1.94%
사옥용 3.67%, 분양상가 5.90% 선으로 나타나



당분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준은 임대수익용 4.39%, 투자형 1.94%, 사옥용 3.67%, 분양상가 5.90% 인 것으로 조사되었다. 전분기 대비로는 임대수익용과 사옥용은 각 각 0.12%P, 0.71%P 만큼씩 수익률이 높아진 반면, 투자형과 분양상가의 수익률은 각 각 0.63%P, 0.3%P씩 하락한 것으로 분석되었다.

2/4분기 전체 거래량 중 **강남구에서 일어나는 거래 비중, 평균 44.8%**
강남구 월별 거래건수 최고치는 4월, 거래비중 최대는 5월로 나타나

15.2Q 강남구 월별 건수 현황/비중



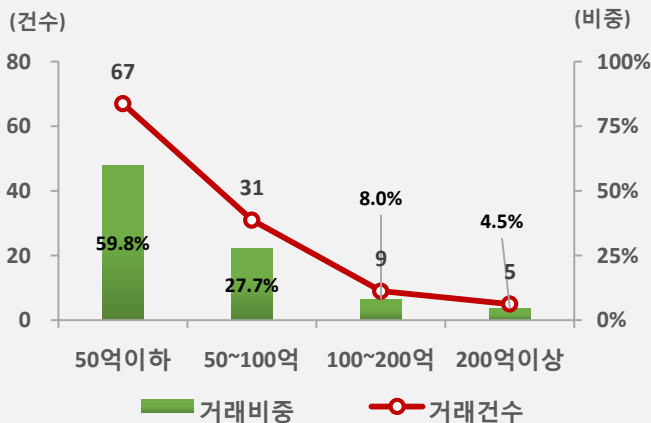
올해 2/4분기 중·소형 빌딩 시장 거래에서 강남구가 차지하는 **평균 거래 비중은 44.8%**인 것으로 조사되었다. 서울시에 무려 25개의 구가 있다는 것을 고려할 때, 강남구가 단연 가장 빈번한 거래가 일어나는 구임에는 의심의 여지가 없어 보인다. 강남구의 월별 거래건수는 4월에 40건으로 가장 많았으며, 월별 거래 비중으로 보면 54.7%를 기록한 5월에 가장 크게 나타났다.

강남구에서 투자 과열 금액대는 '50억 이하', 본 금액대에서 약 60% 비중
'50~100억' 구간에서도 상당한 비중(27.7%)의 투자가 이뤄져

앞서 살펴봤던 2/4분기 전체 거래 현황과 비슷하게 강남구에서 발생한 거래 또한 '50억 이하' 구간에서 가장 활발하게 이뤄졌음을 알 수 있다. 이는 해당 분기 강남구 거래량의 60%에 달하는 수치이다.

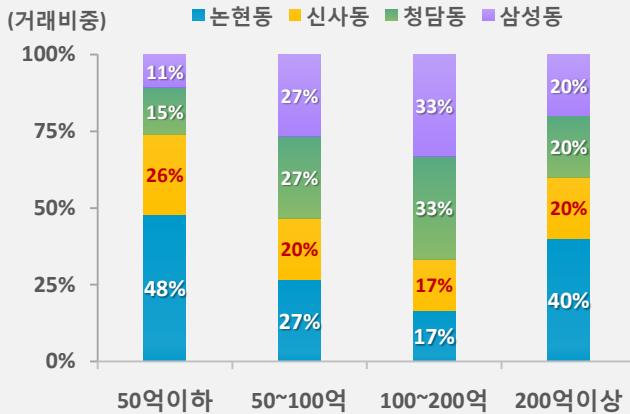
'50~100억' 구간 내 거래량은 '50억 이하'의 절반 수준으로 떨어졌으나 아직까지도 상당한 비중의 투자(약 30%)가 일어났다는 점도 확인할 수 있다.

강남구 내 금액대별 거래 비중 및 건수 현황

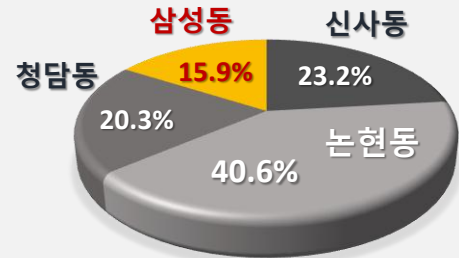


2/4분기 강남구 대표 4개 동 중 **논현동** 선호현상 강세, 투자 손길 이어져
논현동/신사동은 '50억 이하', **삼성동/청담동**은 '100~200억' 구간에서 거래 비중 높아

각 금액대별 대표 4개 동별 거래 비중



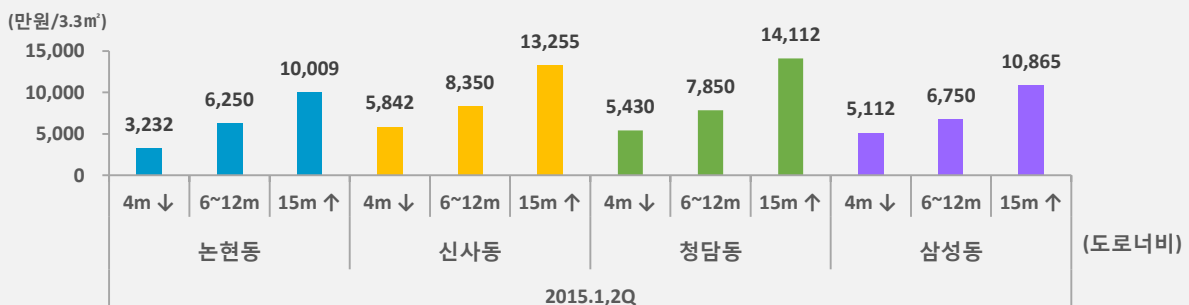
강남구 대표 4개 동별 거래 비중



강남구 내 대표 4개 동별 거래 비중 분석 결과, **논현동**이 가장 큰 편인 **40.6%**를 기록하면서 **강남구에서 가장 투자 선호도가 높은 동**으로 확인되었다. 그 뒤를 이어 **신사동 23.2%**, **청담동 20.3%**, **삼성동 15.9%** 현황을 보였다. 투자 금액대별 대표 4개 동의 각 거래 비중은 논현동과 신사동의 경우 '50억 이하', 삼성동과 청담동은 '200억 이상' 구간에서 타 동 대비 투자도가 높은 것으로 분석되었다.

청담동, 도로너비 15m 이상에서 가장 높은 가격 수준을 보여
논현동 3.3㎡당 매매가, 전반적으로 타 동 대비 낮게 형성된 곳으로 드러나

강남구 대표 4개 동의 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (동별)



4개 동의 도로너비별 3.3㎡당 매매가 현황은 상기 그래프와 같으며, 도로너비 4m 이하의 경우 논현동이 나머지 3개 동 대비 낮은 수준으로 조사되었다. 도로너비가 15m 이상일 때는 4개 동 모두 공통적으로 3.3㎡당 매매가 수준은 1억원을 상회하였고 6~12m 도로너비에서는 신사동이 타 동 대비 높은 편으로 나타났다.

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지

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

조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 39,793건) 자료 중 약 4,673건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2015.2Q 거시적 경제 동향 (수익률 관련 주요 지표 추이 분석)

분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모

매수 유형별/금액대별 거래량/투자 선호지역별 거래량 및 투자수익률

매입 자산 유형별 거래량/전체 대비 비중 및 수익률 분석

Hot Place 매매시장 분석(강남구 및 강남구 내 대표 4개 동별 거래 분석- 신사/논현/청담/삼성동)

조 사 기 간: 2015.04.01~2015.06.30

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)

2015.2Q Hot Place 선정 지역 및 매매가 조사 기준

선 정 지 역 : 서울시 강남구 신사동/논현동/청담동/삼성동 일대

도로너비 분류: 4m 이하, 6~12m, 15m 이상 (동별 3.3㎡당 매매가 산정 시 기준)

- **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.