

# REALTY KOREA

## Market Report

### 2015 3Q | NO.09



## Contents

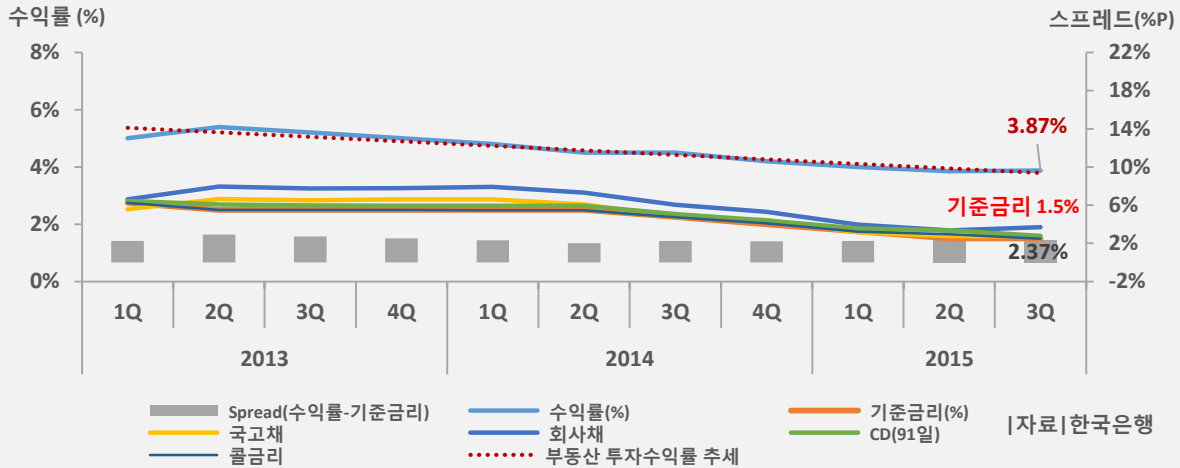
---

- 02** 2015.3Q Building Market 거시적 동향
- 03** 중·소형 빌딩 Market Analysis for 2015.3Q
- 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** Sustainable Market 분석1\_서초구 거래비중 현황
- 09** Sustainable Market 분석2\_서초구 대표 5개 동별
- 10** RK Research Reference Page

## 한국은행, 현 수준인 연 1.5%로 기준금리 동결

부동산 투자수익률의 전반적인 보합세 속 주요 지표들은 추세적 하락세

2013~2015.3Q 종합 주요 지표 수익률 현황



최근 한국은행은 올해 3/4분기 기준금리를 추가 인하 없이 석 달째 연 1.5% 수준으로 유지하기로 한 방침을 공식 발표했다. 미국 측 금리 인상 가능성이 매우 다분할 것으로 점쳐졌던 전망과는 달리, 연방준비제도(Fed)은 결국 지난 9월 18일 기준금리를 동결키로 결정하였고 한국은행은 이에 앞서 유보적인 태도를 보인 것이다. 올분기 투자수익률은 직전 분기 수익률(3.85%) 대비 0.02%p 증가하여 평균 3.87%대를 기록하였다. 국고채 외 주요 지표들의 소폭 하락세 속에서, 부동산 투자수익률과 기준금리 간의 차이인 스프레드(Spread)는 전분기 대비 0.02%p 상승한 2.37%로 나타났다.

## 美 및 우리나라 금리는 천천히 인상될 전망이 우세

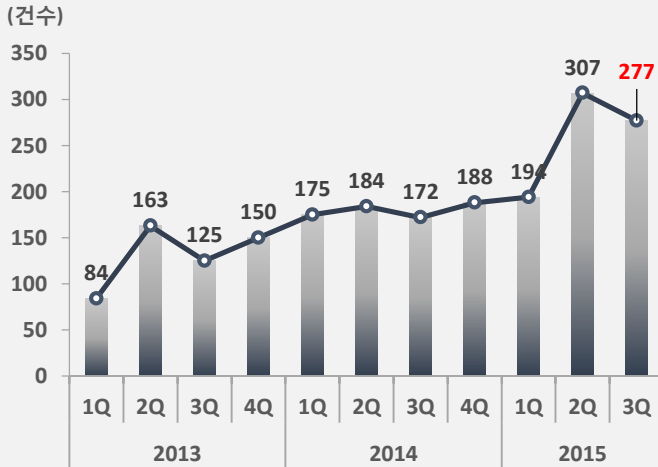
저금리 · 저물가 · 저성장 기조...투자 여유자금은 수익형 부동산 시장으로 유입 중

미 연방준비제도의 금리 동결은 중국 및 신흥 시장으로부터의 자금 유출 가속화를 우려한 글로벌 경제 불안을 의식한 결정으로 추정된다. 하지만 이를 명확하게 설명하기에는 여러 대외 리스크 요인들이 복합적으로 맞물려 있다고 판단된다. 연말이나 내년 초에 미국 금리가 인상될 경우, 우리나라도 궁극적으로는 기준 금리를 인상하는 방향으로 가겠지만 그 상승폭은 크지 않을 것으로 보는 전망에 무게가 실리고 있다. 금리 인상 폭을 높여 무려 1천 조원을 훌쩍 넘어선 '가계/기업 부채'의 뇌관을 선불리 터뜨릴 경우, 국민들의 부채상환 능력이 떨어지면서 현재의 저조한 소비 및 투자 심리를 더욱 위축시키는 등 금융 경제 부문에서의 심각한 혼란을 가져올 수 있기 때문이다.

최근 투자자들은 금융 상품에서 기대할 수 있는 낮은 예대 마진보다는 수익형 부동산에 더욱 뜨거운 관심을 보이고 있다. 매입을 관망하던 잠재 수요층이 실질 수요층으로 바뀌는 속도가 가속화 되면서 투자 여유자금의 부동산 시장 내 유입 트렌드는 당분간 지속될 것으로 보인다.

3/4분기 총 거래량 277건으로 전분기 대비 30건 감소, 하락폭 **9.77%P로 내림세**  
전년 동기 대비 **거래량 61.05%P 상승**, 빌딩시장 규모 자체는 '**확대적 추세**'로 평가

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2015년 3/4분기 거래량은 **277건**으로, 작년 3/4분기 이후로 감소세 없이 꾸준히 이어졌던 추세적 거래 상승세에서 후퇴한 양상을 보였다.

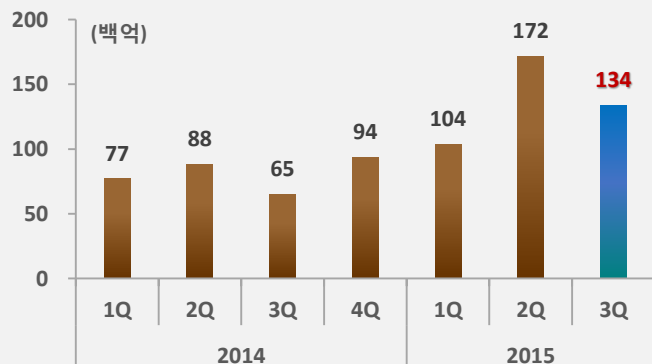
이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전분기(307건) 대비 30건(9.77%) 감소하였으며, 전년 동기 대비 61.05%P 상승한 105건의 거래 증가치를 보여주고 있다.

3/4분기는 그 어느 때보다 거래량의 '고공행진'이 두드러졌던 2/4분기 때의 투자 열기에는 못 미쳤지만, 올해 1/4분기 이후로 넘어선 200건 대의 거래량 수준을 훨씬 웃도는 규모를 확보한 것으로 분석된다. 이로써 올해는 작년까지와는 다르게 중·소형 빌딩 시장 규모 자체가 확대적 추세에 있기 때문에 남은 하반기 내 거래 양상이 다시 상승세로 전환될 가능성 또한 남아있다고 예상된다.

올해 3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 3천4백억원.**  
전분기 대비 **약 3천 8백억원 감소**, 규모 감소폭은 **22.1%P**

15년 3/4분기 거래금액은 1조 3,385억 수준으로 조사되었다. 이는 전분기 대비 약 3,791억원 가량 줄어든 수치이며, 전년 동기 대비로는 6,877억원 증가하여 그 거래규모는 약 2.06배 가량 늘어났음을 알 수 있다. 이번 3/4분기까지 매 분기별 거래규모가 1조원 대를 넘어서면서, 올해 거래 시장의 확장세를 뚜렷하게 감지할 수 있다.

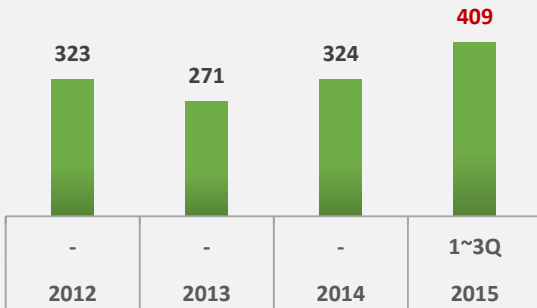
2015.3Q 종합 분기별 거래금액 규모



올해 3/4분기 기준 거래금액 누적 4조 9백40억원으로 '4조원 대' 매매시장 달성.  
분기별 평균 거래 또한 1조 3천6백억원, 향후 투자 규모 성장 가능성에 긍정적 전망

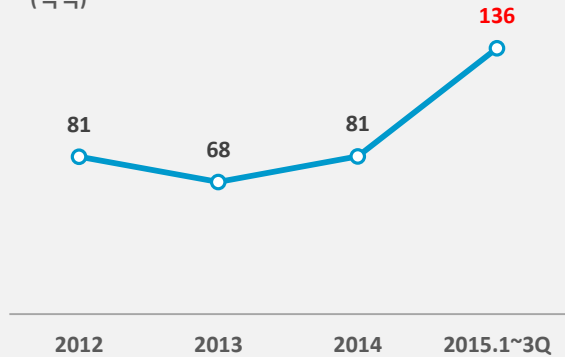
각 연도별 거래금액 규모 현황 (15.3Q 기준)

(백억)



분기별 평균 거래금액

(백억)

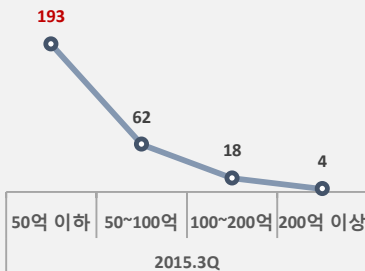


최근 3년 동안 각 연도별 거래금액 규모는 약 2조 후반~3조 초반대 였으나 앞서 살펴본 바와 같이 올해 분기별 거래금액이 3분기 연속 1조원(분기별 평균치는 1조 3,600억원)을 넘어서면서 올해 1/4분기에서 3/4분기까지의 누적 거래규모 만으로도 4조원 대를 넘어서는 것으로 집계되었다. 올해 3/4분기를 기점으로 **'4조원' 대 시장**을 달성했다는 점에서 현 시장은 괄목할 만한 성장을 보여줬다고 평가되며, 추후 이러한 수준의 거래 규모를 이어갈 것으로 보는 견해가 지배적이다.

**투자의 무게 중심은 여전히 '50억 이하', 본 금액대 거래규모 5천 3백억원(당분기 비중 40%)**  
**세부 금액대별로는 10~20억대 투자 강세, 25~30억대는 30~35억대 거래량과 경합 벌여**

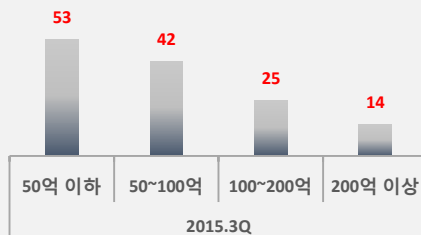
2015.3Q 금액대별 거래현황

(건수)



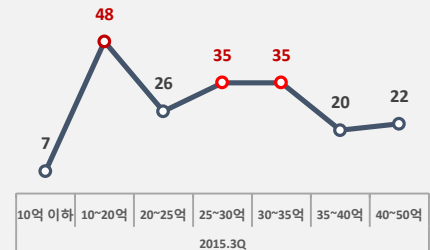
2015.3Q 금액대별 거래규모

(백억)



50억이하 內 세부 금액대별 거래현황

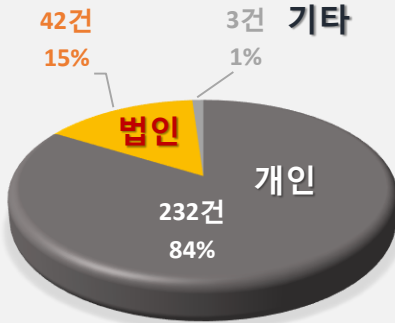
(건수)



3/4분기 총 거래량(277건)의 약 70%가 '50억 이하'에 몰리면서 투자의 무게 중심은 여전히 '50억 이하'에 실린다는 사실을 확인할 수 있다. 본 구간 내 거래규모는 5,300억원으로, 올분기 전체 거래규모의 40%에 해당한다. '50억 이하' 내 세부 금액대별로는 특히 10~20억 대에서 투자 강세를 보였고, 전분기 대비 35~50억 구간보다는 25~35억 대 거래량의 상대적 약진 현상이 돋보였다.

**개인 투자자, 올분기 중·소형 빌딩 시장의 '맹주'로 자리매김...거래량의 84% 차지**  
**법인 비중은 15%에 불과, 전분기 대비 하락세로 전환**

2015. 3Q 투자자 유형별 거래량



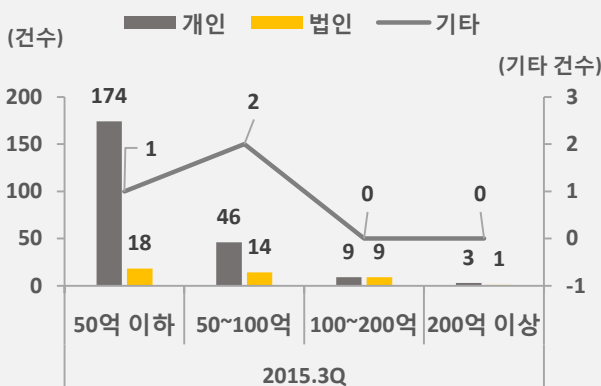
15년도 3/4분기 총 매수 거래(277건) 중 개인 투자자는 232건을 매입으로 전체의 84%를 차지, 3/4분기만 놓고 보면 관련 통계를 내기 시작한 12년도 이후 최고치다.  
 법인 거래량은 42건(15%), 기타 유형 매수는 3건(1%)인 것으로 조사되었다.

3/4분기에서 돋보이는 점은 유독 거래량이 많았던 전분기 보다도 개인의 매입 건수와 비중이 늘어났다는 것이다. 그만큼 개인이 실질적인 투자자로 전환되는 속도가 가속화되면서 시장 참여율 증가로 이어졌다는 해석이다.

**개인, '50억 이하' 거래량 174건으로 본 금액대 내 비중 90%를 점유하는 매수세 보여**  
**유형별 투자 집중 금액대는 개인과 법인은 '50억 이하', 기타는 '50~100억 이하'**

2015.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황

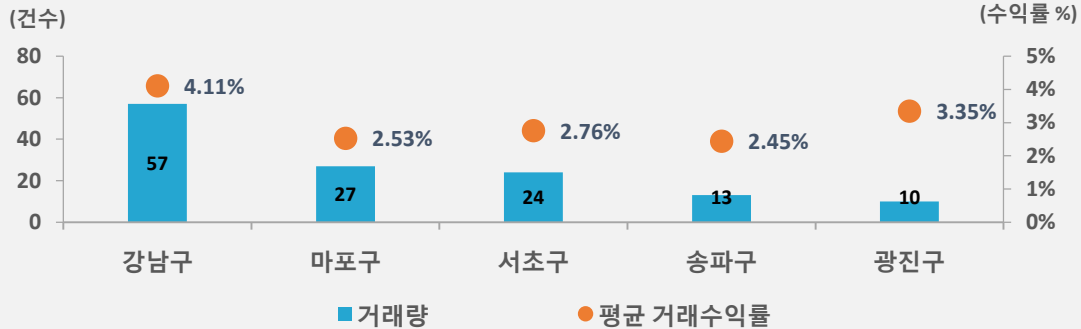
주요 유형 [개인/법인/기타] 투자 집중 금액대



3/4분기 '50억 이하' 구간에서 개인 투자자 거래량은 174건으로, 본 금액대 내 거래량(총 193건)의 90.15%에 달하는 매수세를 드러냈다. 법인의 경우 '50억 이하' 거래량(18건)이 '50~100억' 거래량(14건)을 넘어서면서 전분기와는 다르게 뒤바뀐 패턴으로 나타났으며, '100~200억' 대에서는 '200억 이상' 구간 거래량의 3배를 기록하였다. 각 유형별 집중 금액대를 살펴보면 개인과 법인 유형은 특히 '50억 이하', 기타는 '100억 이하' 투자에 집중하는 것으로 나타났다.

개인 거래 선호도 상위 5개 구, 강남구/ 마포구/ 서초구/ 송파구/ 광진구로 나타나  
 각 지역별로 **임대수익과 투자 목적형 투자가 혼재된 형태**

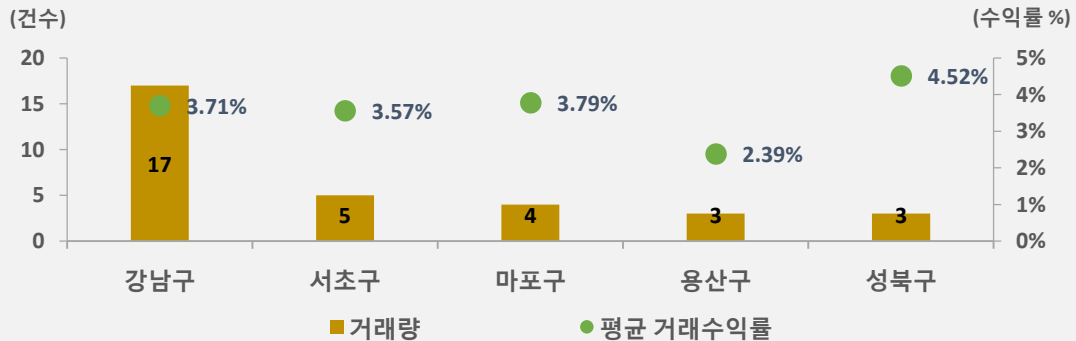
개인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 광진구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.11%, 마포구 2.53%, 서초구 2.76%, 송파구 2.45%, 광진구 3.35%로 나타났다. 상위 5개 구 중 특히 광진구의 경우, 하층부에는 음식/주점, 중·상층 이후부터는 사무실과 원룸/고시텔이 혼합 구성된 빌딩들의 거래수익률이 상대적으로 높았으며 전체 매매가격 규모는 10~20억대 및 35억대를 전후로 한 투자가 다수를 이뤘다.

법인 매수 측 선호 지역 상위 5개 구는 강남구/ 서초구/ 마포구/ 용산구/ 성북구 포진  
**임대수익형** 목적에 집중한 투자 지속현상 여전

법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



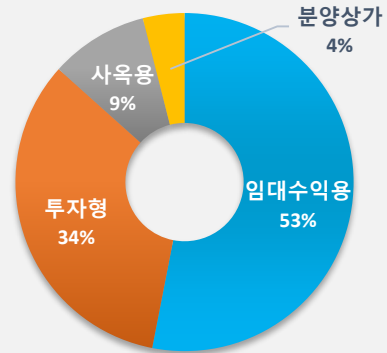
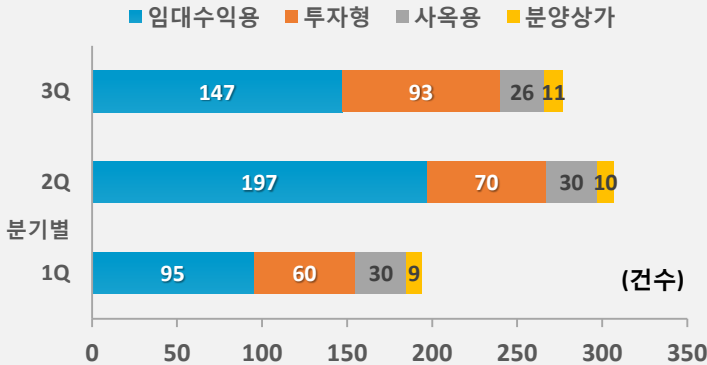
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 용산구, 성북구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.71%, 서초구 3.57%, 마포구 3.79%, 용산구 2.39%, 성북구 4.52% 선이다. 성북구의 거래 현황 분석 결과, 타 구 대비 거래량은 낮지만 모두 '지하철역과 가까운 대학가 상권을 배경으로 한 대로변 건물들의 거래' 라는 공통점을 보였다.

## 3/4분기에는 임대수익용 대세 속 투자형 자산 매입의 약진 현상 돋보여

투자형 비중 전분기 대비 11%P ↑, 사옥용/분양상가는 보합세 속 각 각 소폭 하락/상승

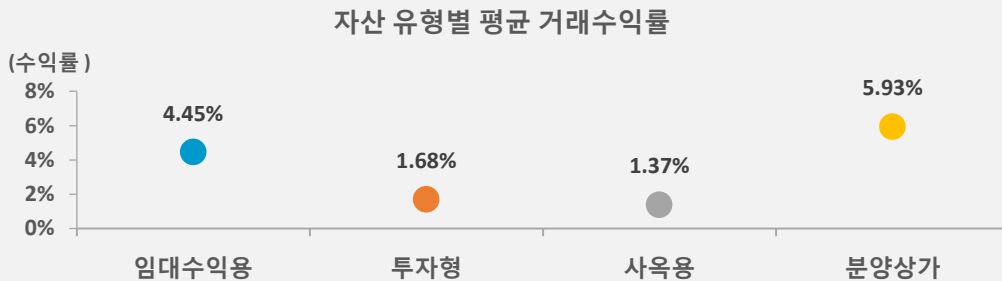
2015.3Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

2015.3Q 자산 유형별 비중 현황



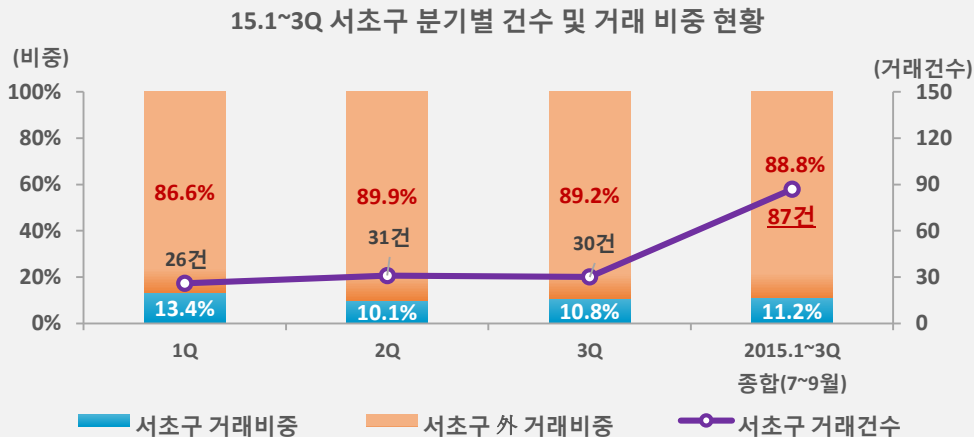
임대수익용 자산은 매분기 거래 비중이 가장 크게 나타나는 유형으로 자리매김한지 오래이다. 이러한 분위기 속에서 올분기는 전분기 대비 거래량 자체가 줄어들었음에도 불구하고 오히려 투자형 자산 거래건수가 23건 증가하며 그 비중이 11%P 만큼 늘어난 상황이다. 반면 임대수익용은 전분기(197건) 대비 50건 감소하며 그 거래 비중은 53%를 차지했다. 사옥용과 분양상가는 거래량 및 비중으로 보면 보합세라 할 수 있으며  $\pm 1\%P$  오차 범위 안에서 각 각 소폭 하락, 상승하는 모습을 보였다.

## 자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.45%, 투자형 1.68% 사옥용 1.37%, 분양상가 5.93% 선으로 나타나



당분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준은 임대수익용 4.45%, 투자형 1.68%, 사옥용 1.37%, 분양상가 5.93% 인 것으로 조사되었다. 전분기 대비로는 임대수익용과 분양상가는 각 각 0.06%P, 0.03%P 만큼씩 수익률이 높아진 반면, 투자형과 사옥용 거래수익률은 각 각 0.26%P, 2.3%P씩 하락하면서 특히 사옥용 자산의 수익률 감소치가 크게 나타난 것으로 분석되었다.

올해 3/4분기 기준 서초구 총 누적 거래량 87건, 해당 구 분기별 거래비중 평균, 11.2%  
거래량 최대는 2/4분기에 31건, 전 지역 중 서초구 거래비중 최대는 1/4분기에

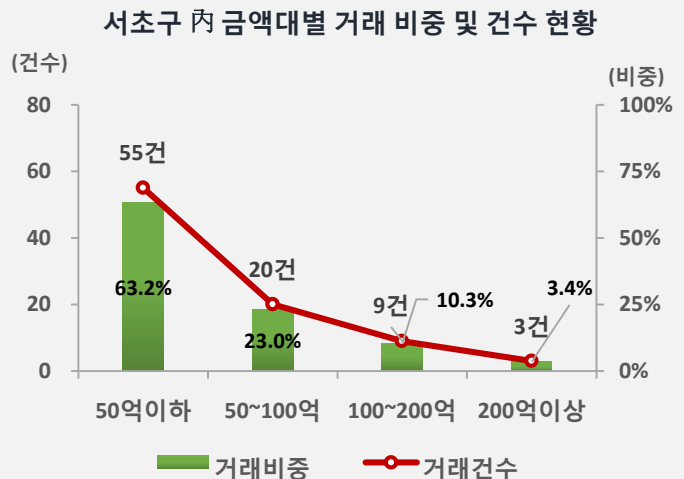


올해 3/4분기(1~9월) 까지 일어난 중·소형 빌딩 거래량 중 **서초구**가 차지하는 분기별 평균 거래 비중은 11.2%인 것으로 조사되었다. 거래량 자체로만 보면 해당 구는 31건을 기록한 2/4분기에 가장 많은 거래량을 보였으나, 분기별 전 지역 대비 거래 비중은 1/4분기에 최대(13.4%)를 기록하였다. 흔히 유망지역으로 회자되는 ‘강남 3구’ 중 한 곳인 ‘서초구’는 강남구(평균 비중 40~45%) 대비 약 3.35~4배 정도 거래량은 낮은 편이나, 주요 지하철 노선인 2,3,9호선/신분당선을 비롯한 교통과 학군/편의시설 인프라의 구축 정도가 뛰어난 곳이다. 또한 강남의 ‘서쪽’이라는 입지로 사당/이수 지역과 연계한 발전 잠재성이 높아 향후 투자자들의 관심이 꾸준할 것으로 평가된다.

**서초구에서 투자 ‘고온 현상’ 금액대는 ‘50억 이하’, 본 금액대에서 약 63% 비중**  
**‘50~100억’ 거래량은 23% 수준, 금액대가 높아질 수록 거래량이 감소하는 패턴은 여전**

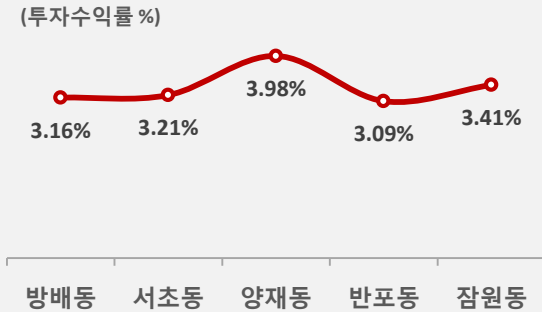
전분기 마켓리포트에서 다뤘던 강남구의 금액대별 거래 패턴과 비슷하게 서초구에서도 그 비중의 차이가 있을 뿐, ‘50억 이하’ 구간에서 가장 활발한 거래가 이뤄졌다. 이는 올해 3/4분기까지의 서초구 거래량의 63.2%에 달하는 수치이다.

이번 거래 현황에서도 금액대가 한 단계씩 상승할 때마다 거래량은 평균적으로 약 2.65배 만큼 감소하는 ‘반비례’ 패턴 또한 엿어낼 수 있다.

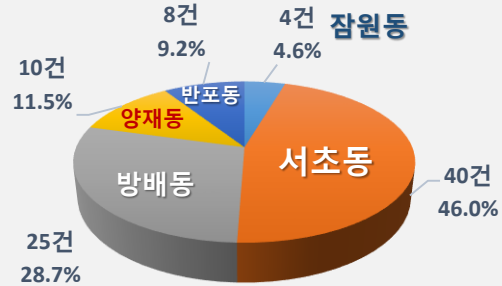


올해(3/4분기 누적 기준) 서초구 대표 5개 동 중 **서초동** 매입 열기 뜨거워  
투자수익률은 양재동이 3.98%로 가장 높아... 기업의 사옥 목적 거래가 다수 이뤄

5개 동별 평균 투자수익률



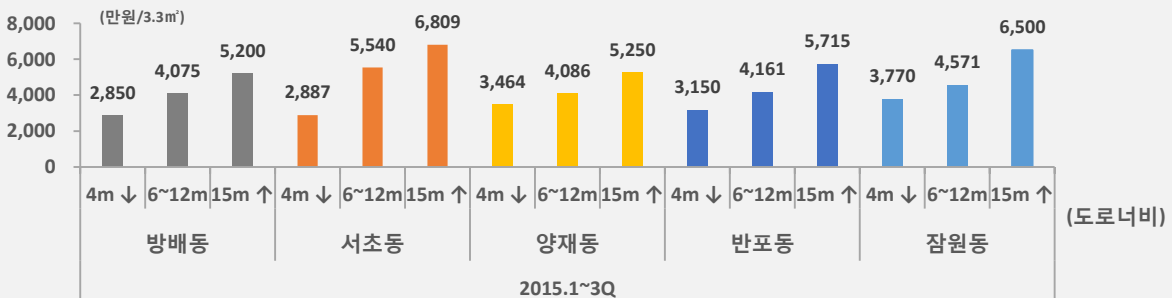
서초구 대표 5개동 내 거래 비중



서초구 내 대표 5개 동별 거래 비중 분석 결과, 서초동이 가장 큰 편인 46.0%를 기록하며 해당 구에서 투자 열기가 가장 높은 동으로 확인되었다. 그 뒤를 이어 방배동 28.7%, 양재동 11.5%, 반포동 9.2% 잠원동 4.6%의 현황을 보였다. 동별 평균 투자수익률은 양재동이 3.89%로 가장 높게 두드러졌으며, 사무실로 사용 중인 건물들을 법인 측에서 매입한 경우가 주된 것으로 확인되었다. 그 외 서초/방배/반포동은 단독 주택 부지의 신축이나 사무실/근생시설이 혼합되어 있는 노후화된 건물의 리모델링을 염두에 둔 투자가 다수 포함되어 있는 것으로 분석되었다.

**서초동, 도로너비 6~12m, 15m이상에서 가장 높은 가격 수준 보여**  
**방배동 3.3㎡당 매매가, 전반적으로 타 동 대비 낮게 형성된 곳으로 드러나**

도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (동별)



5개 동의 도로너비별 3.3㎡당 매매가 현황은 상기 그래프와 같으며, 도로너비 4m 이하의 경우 3천만원 대를 전후로 방배동/서초동이 서로 유사, 나머지 3개 동 대비 낮은 수준으로 조사되었다. 도로너비 6~12m일 경우 서초동을 제외한 모든 동에서 4~5천만원 대 가격 선이 형성되었다. 서초동은 6~12m, 15m이상에서 가장 높았으며, 방배동은 전반적인 도로너비별 매매가가 낮은 곳으로 드러났다.

## 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 54,458건) 자료 중 약 5,062건의 매각자료 분석 및 현장 답사

**조 사 내 용:** 2015.3Q 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

Sustainable Market 분석(서초구 및 서초구 내 대표 5개 동별 거래 분석- 방배/서초/양재/반포/잠원동)

**조 사 기 간:** 2015.07.01~2015.09.30

## 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)

## 2015.3Q Sustainable Market 선정 지역 및 매매가 조사 기준

**선 정 지 역 :** 서울시 서초구 방배동/서초동/양재동/반포동/잠원동 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](http://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](http://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.