

# REALTY KOREA Market Report

2016 <sup>1Q</sup> | NO.11



# Contents

---

- 02 2016.1Q Economic Market 거시적 동향 진단(1)~(2)
- 04 중·소형 빌딩 2016.1Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 06 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 07 매수자 유형별 투자 선호지역
- 08 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 09 시장 참여자의 연령층 분포/매입 명의형태 비중 분석
- 10 용도지역별 거래&[서울시]구별 매매거래 분포현황 분석
- 11 [성수동] 대표 지가상승 지역 분석
- 12 RK Research Reference Page

**연 1%대 기준금리...경제 둔화로 추경예산·금리인하 전망도 나오고 있어**  
**시장금리 올해 들어 하락세 →중국 경기침체, 국제 유가 폭락 등의 영향 탓**  
**美, 2차 기준금리 인상 시기 늦춰질 것...신용 대출금리도 하락 양상**

한국은행 기준금리 추이



또 다시 동결된 현재 한은 기준금리는 연 1.5%이다. 글로벌 금융위기 때보다도 낮은 **사상 최저 수준**에 머물고 있다. 기준금리가 최저치로 떨어졌지만 **경기 회복세는 여전히 부진한 상태**여서 한은이 올해 5월 기준금리를 인하할 것이라는 기대감도 확산되고 있다.

지난해 하반기부터 상승세를 띄었던 주요 시중 은행들의 **신용 대출금리**가 5개월 여 만에 **하락세**로 전환되었다. 코픽스(Cofix) 금리 등 시장 금리가 떨어진 탓이다. 일부 은행에선 신용 등급이 높은 우량 고객을 확보하기 위한 방편으로 **가산금리를 하향 조정**하기도 했다.

신용 대출은 대부분 변동금리로 취급되어 코픽스, 코리보(Koribo), 은행채 등의 시장금리 변동에 따라 연동된다. 작년 미국 기준금리 인상 가능성 탓에 시장금리가 지난 해 하반기부터 상승했었다.

그러나 올해 들어 **시장금리가 하락세**를 드러냈다. 중국의 경기침체, 국제 유가 추가 폭락 등으로 미국의 기준금리 인상의 신중론에 무게가 실리면서 **한은도 기준금리를 내릴 것**이란 **예상**이 강해졌기 때문인 것으로 보고 있다.

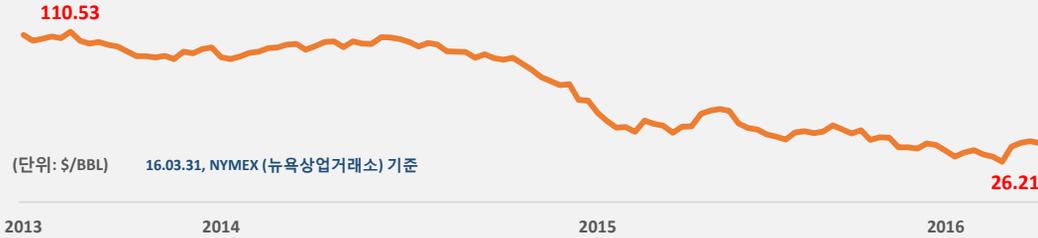
**돈 굴릴 데가 마땅하지 않은 은행들...대출 의존도 갈수록 커져**  
**포화 상태인 대출시장...자산 대비 대출 비중, 무려 74%에 달해**

경기 침체의 장기화, 1%대 초 저금리 기조의 고착화로 **은행들은 대출 장사에 크게 의존**하고 있는 것으로 드러났다. 금융기관의 자산 대비 대출 비중이 무려 74%로, 가계 및 기업 대출 확대를 통한 이자 장사에 목을 매고 있는 상황이다. 하지만 긴축을 표방하는 기업들의 증가, 가계 및 중소기업 **대출도 포화에 달해 대출 이외의 별다른 자산 운용 방안을 찾기 어려운 현실**이다.

게다가 은행 수익의 대부분(80%)을 차지하는 이자이익이 낮은 금리 탓에 계속 줄어들고 있어 금융기관이 **대출에만 의존하는 방식이 한계에 부딪히는 모양새**라는 우려가 크다. 이를 극복하기 위해 신 사업 등 대체 투자 등의 다변화에 대한 필요성이 더욱 커지고 있는 요즘이다.

## 국제 유가의 추세적 하락 현상...주요 산유국 재정 악화 불러와 결과적으로 신흥국과 우리나라 對 해외 투자 감소...수출경제 타격 가능성 大

WTI 배럴당 가격 변동 현황



2014년 말부터 나타난 국제 유가의 하락 추세는 주요 산유국들의 재정 악화를 심화시켜 이들의 소비 및 신흥국에 대한 해외 투자의 감소를 일으킬 것이다. 이는 우리 수출 확대에 기여해왔던 중동 등 자원 수출국 경제의 리스크가 확대되어 우리나라에 투자된 자금도 회수될 가능성이 높아진다는 의미이다.

산유국 발 해외투자 감소로 예상되는 신흥국의 경기침체는 역시 이들에 대한 수출 의존도가 높은 우리나라 기업의 수출 감소를 가져올 것이다. 또한 글로벌 석유기업의 투자가 줄면서 국내 경제를 견인하는 건설업(해외), 중공업, 조선업은 수주에 타격을 입을 가능성이 크다.

## 기업경기실사지수(BSI) 6개월 연속 100 밑돌아...내수·수출부진, 기업 자금사정 악화 소비와 투자 여전히 부진해...전체적으로 경기둔화 이어져, 기업대출 감소

[제조업] 기업경기실사지수(BSI) 동향



경제성장률 [전기 대비]



위에서 살펴봤듯이 국제유가의 하락 현상은 우리나라 수출 경제 부진을 초래하여 기업 경쟁력과 GDP성장률도 동반 하락하게 될 것으로 보인다. 제조업 **BSI 전망지수**는 이번 분기 기준 91로, (한은 기준 3/31, 3월은 68) 6개월 연속 기준치인 100을 밑돈 것으로 나타났다. 한편 우리나라는 작년 4분기 기준으로 **GDP 성장률은 분기별 0.6%, 연간으로는 2.6%**를 기록한 바 있다.

기업 경기전망이 '흐림'으로 기업 측 투자가 둔화됨에 따라 기업대출 규모도 줄어들게 될 것이다. 어쩔 수 없이 은행은 대출수요 하락으로 예전보다 금융 비용을 낮춰야 하는 상황을 맞이하게 된다. 따라서 당분간은 금융기관의 **대출금리 인하 추세가 지속될 것으로 추정된다.**

※ BSI: 기업이 체감하는 경기를 지수화한 것, 100 이상이면 경기를 좋게 보는 기업이 나쁘게 보는 기업보다 많다는 의미

2016년 1/4분기 총 거래량 192건... 전분기 대비 66건 감소, 하락폭 25.6%P  
전년 동기 대비 약보합세로 거래량 2.13%P ↓... 3분기 연속 하락세

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2016년 1/4분기 거래량은 **192건**으로, 작년 2/4분기 거래량 최고점 기준으로 3분기 연속 하락 양상을 보였다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전분기(258건) 대비 66건(25.6%) 줄어든 것이다. 전년 동기(194건) 대비 2.13%P 떨어진 2건의 거래 감소치를 보여주며 전체적으로는 거의 비슷한 약보합세 양상을 띄었다.

최근 3년 간 수집한 매매 사례를 토대로 할 때, 가장 거래가 분주하게 일어났던 2015년 분기별 평균 건수(259건) 대비 67건 감소한 25.86%P 만큼의 하락폭을 기록하였다. 작년에 거래량 최저점을 보였던 2015년 1/4분기와는 유사한 거래 규모이다.

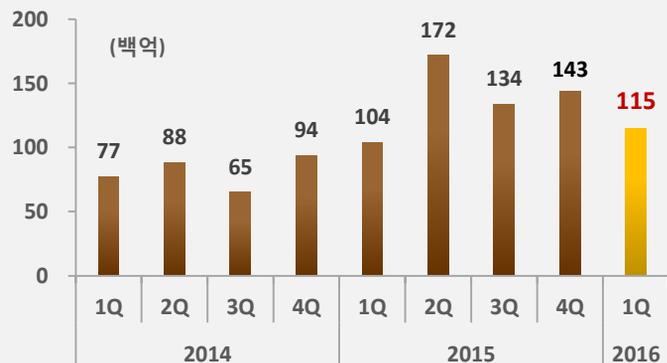
2014년 분기별 거래 수준보다는 약 4~20건 가량 증가한 수치이며 작년을 제외하고 볼 때, 과거 2년 대비 더 성장한 수치이며, 추후 거래량 추이는 지켜볼 필요가 있다고 판단된다.

1/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 1천5백억원**. 전분기 대비 **약 2천8백억원 감소**, 규모 하락폭은 19.6%P

'16년 1/4분기 거래금액은 1조 1,492억 수준으로 전분기 대비 **약 2,853억 6,994만원** 가량 감소한 수치로, 전년 동기 대비로는 1,114억원 정도 증가하여 거래규모는 약 10.6%P 증대되었다.

특히 당분기에는 전년 동기 대비 거래량은 아주 근소한 더 차이로 낮았으나 거래금액 합계는 오히려 늘어난 것으로 파악되었다.

2016.1Q 종합 분기별 거래금액 규모

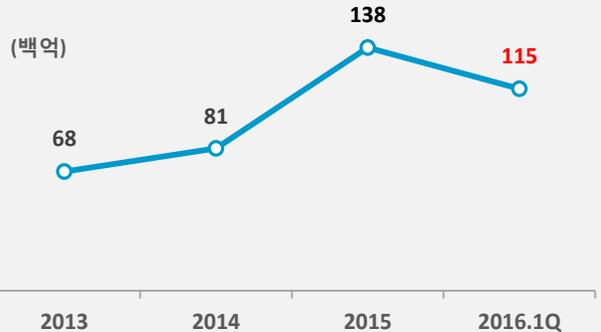
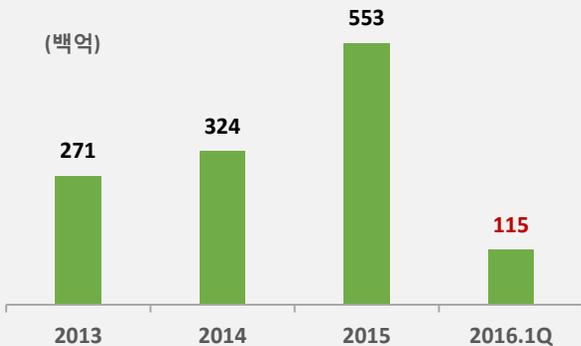


2016년 1/4분기 단독, 총 거래금액 1조 1천5백억원

2013~2014년도 분기별 평균 거래금액 대비 약 1.4~1.7배 높은 수준

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (16.1Q 기준)

분기별 평균 거래금액

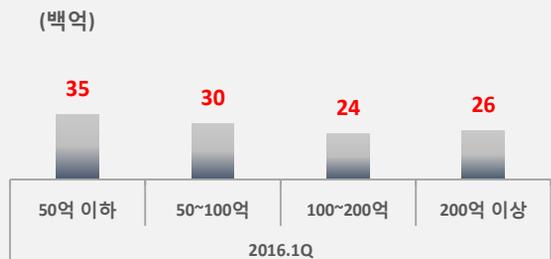


'16년 1/4분기 기준 총 거래금액은 1조 1,500억원 정도로 분기별 평균 거래금액을 기준으로 비교할 경우, 전년 대비 16.6%p 하락하여 약 2,300억원이 부족한 것으로 나타났다. 작년을 제외한 과거 2년간의 분기별 평균치 보다는 최소 1.4배~최대 1.7배 가량 높은 규모를 형성하였다. 추후 남은 상반기와 하반기의 거래량이 현재와 비슷하거나 소폭이나마 증가한다고 가정해보면, 올 한 해 총 거래금액 규모는 5조원에 근접한 수준을 확보할 수 있을 것으로 예상된다.

1/4분기 '100~200억', '200억 이상' 거래량...작년 4/4분기 대비 **보합수준**, 거래규모는 ↓ '50억 이하' 거래 비중은 64.5%, 거래금액은 3천5백억원... **올분기의 30.4% 차지**

2016.1Q 금액대별 거래현황

2016.1Q 금액대별 거래규모

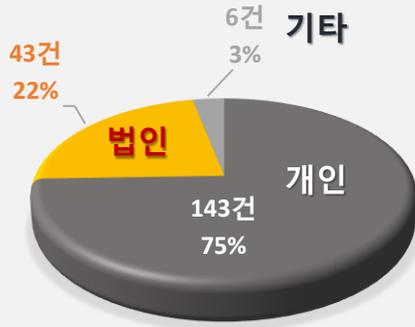


1/4분기 총 거래량(192건)의 약 64.6%는 '50억 이하'로, 본 구간 내 거래규모는 약 3,500억원 정도이다. 올해 1/4분기에는 '100~200억', '200억 이상' 거래량은 전분기 대비 동일한 수준이나 금액대별 거래 총액은 더 축소된 것으로 드러났다. 동일한 거래량을 기록했음에도 불구하고 '100~200억'에서는 200억, '200억 이상'에서는 700억원 가량 규모 총액 감소가 일어난 것으로 분석되었다.

1/4분기 개인 투자자, 전체의 75% 매수 비중 차지

법인은 전분기 대비 거래량 감소폭이 개인 투자자보다 小 ...비중은 22%

2016.1Q 투자자 유형별 거래량



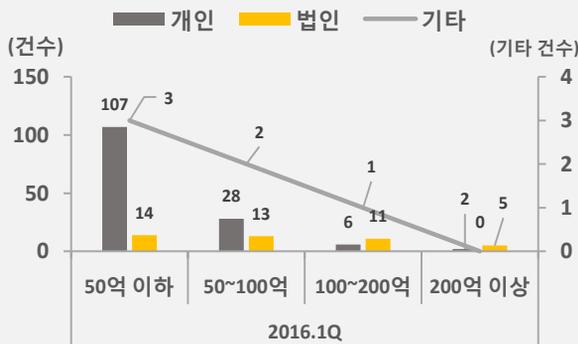
'16년도 1/4분기 총 매수 거래(192건) 중 개인 투자자는 143건을 매입하며 전체의 75%를 차지, 법인 거래량은 43건(22%), 기타 유형 매수는 6건(3%)인 것으로 조사되었다.

이번 분기에는 전분기 대비 전체 거래량 규모가 축소되어 개인 거래건수도 62건 하락한 30.24%P 감소치를 보였다. 반면, 법인은 거래량의 하락이 7건에 그쳐, 비중 22%를 차지했다. 기타는 6건으로 전체의 3%에 해당하는 매수세를 드러냈다.

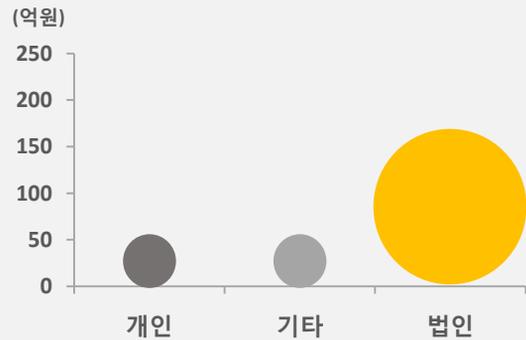
개인, 여전히 '50억 이하' 투자 몰입 中...본 금액대 거래량 107건 기록(비중 86.3%)

법인은 '200억 이하' 까지, 각 금액대별로 고른 매수세를 보여

2016.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



주요 유형 [개인/법인/기타] 투자 집중 금액대

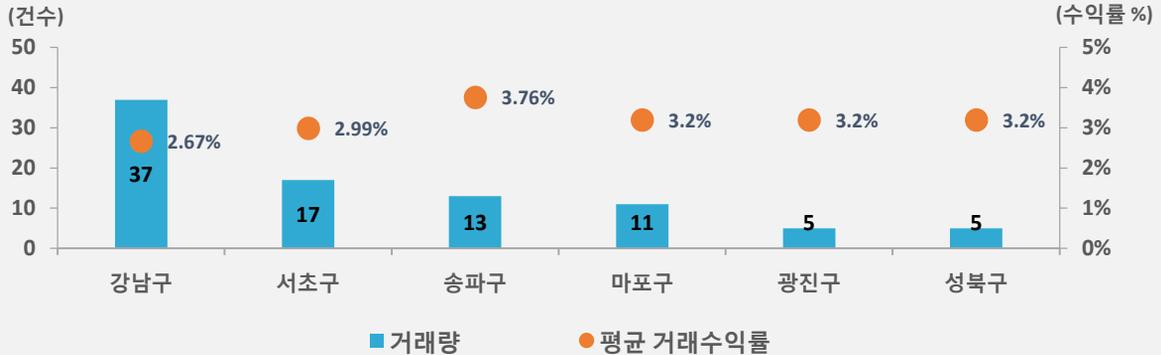


1/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 107건으로, 본 금액대 내 거래량(총 124건)의 86.3%에 달하는 거래를 일으켰다. 법인의 경우 '50~100억', '100~200억'에 이르기까지 개인 투자자보다 상대적으로 고른 매수세를 보여 200억 이하 구간 내 각 금액대별로 비슷한 건수를 기록하였다. '200억 이상' 에서는 직전 분기와 같은 거래량을 보였다.

각 유형별 집중 금액대를 살펴보면 개인/기타는 특히 '50억 이하', 법인은 '200억 이하' 금액대에서의 투자에 집중하는 것으로 나타났다.

개인 선호도 상위 5순위 구, 강남구/ 서초구/ 송파구/ 마포구/ 광진구&성북구(동 순위)  
거래수익률은 송파구에서 가장 높아...방이동 모텔 사례, 평균 수익률 올려

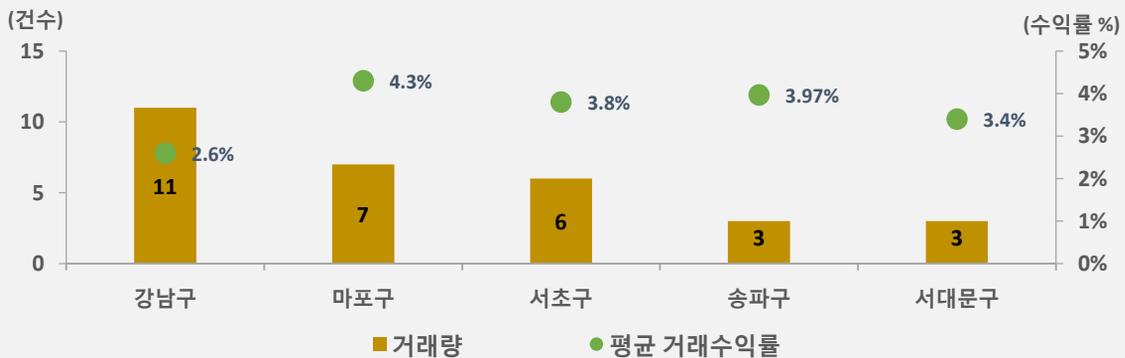
개인 거래량 상위 5순위 구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5순위 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 광진구/성북구(동일 순위)로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.67%, 서초구 2.99%, 송파구 3.76%, 마포구 3.2%, 광진구 3.2%, 성북구 3.2%로 나타났다. 상위 5순위 구 중 송파구의 경우, 방이삼거리 이면의 수익률 5%대의 모텔 거래가 해당 구의 투자수익률 평균값을 올린 것으로 분석되었다. 한편 마포구는 서교동, 합정동, 상수동의 사옥 및 단층 주택 거래가 다수인 것으로 조사되었다.

법인 매수 측 선호 지역 상위 5개 구, 강남구/ 마포구/ 서초구/송파구/ 서대문구 포진  
임대수익형 + [투자형 or 사옥형] 목적 혼재, 송파구는 신천 주변 잠실동 거래 반영

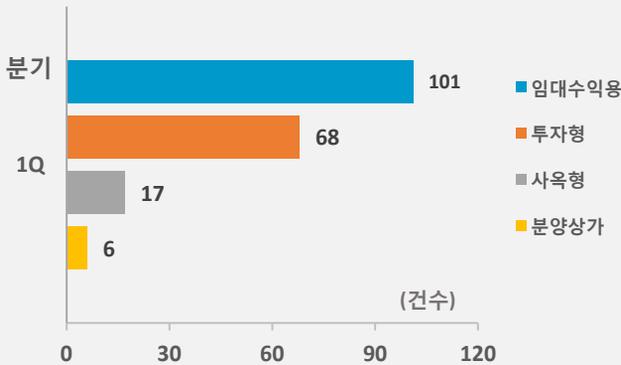
법인 거래량 상위 5개 구별 건수 및 평균 거래수익률



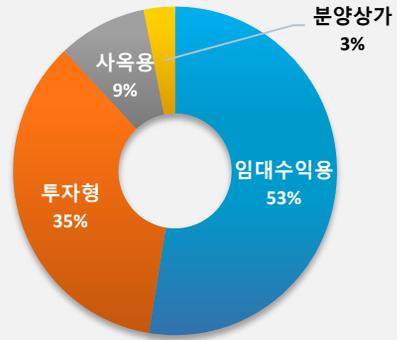
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 서대문구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.6%, 마포구 4.3%, 서초구 3.8%, 송파구 3.97%, 서대문구 3.4% 선이다. 서대문구의 경우, 한 때 명성을 떨쳤던 신촌 상권인 연세로 메인 대로변에 접한 건물(저층부 헬스&뷰티(H&B)스토어, 상층부 카페로 구성) 매매사례 덕분에 해당 상권이 다시 재조명 받을 수 있을 것인지에 대한 관심이 모아지고 있다.

전분기 대비 전체 거래량 감소로 임대수익용 거래량 동반 하락, 투자형은 포함  
 사옥용/분양상가 거래량... 전분기 대비 비중 각각 3%P↓, 2%P↓

2016.1Q 매입된 자산 유형별 거래 현황



2016.1Q 자산 유형별 비중 현황

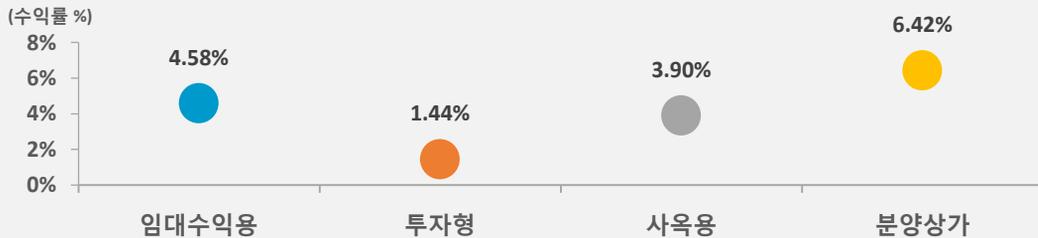


1/4분기는 전분기 대비 거래량 축소로 임대수익용 거래량도 함께 떨어진 양상이다. 전분기 대비 거래량은 46건 감소, 비중은 4%P 하락했다. 반면, 투자형은 거래량(68건) 포함세로 인해 비중은 오히려 9%P 가량 증가했다. 사옥용과 분양상가는 각각 14건, 6건의 거래량 하락으로 비중 측면에서는 각각 3%P, 2%P씩 줄어든 상황이다.

이번 분기에는 투자형 자산의 포함세가 특징으로, 나머지 타 유형의 자산 거래 규모는 축소된 것으로 요약할 수 있다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.58%, 투자형 1.44%  
 사옥용 3.9%, 분양상가 6.42% 선으로 나타나

자산 유형별 평균 거래수익률



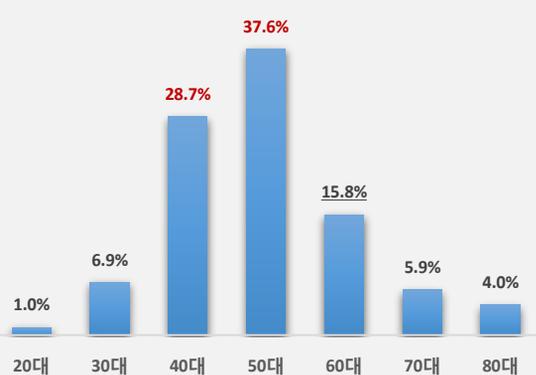
1/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.58%, 투자형 1.44%, 사옥용 3.9%, 분양상가 6.42% 인 것으로 분석되었다. 전분기 대비로는 임대수익용, 사옥용, 분양상가는 각각 0.29%P, 1.12%P, 0.17%P 만큼 수익률이 상승한 반면, 사옥용의 거래수익률은 0.15%P 하락한 것으로 드러났다.

매도자는 60~70대, 매수자는 40~50대에서 높은 분포 성향 드러나  
**[개인 매수유형 기준] 명의형태 비중... 단독이 공동명의를 13.4%P 앞서**  
 20대& 80대, 대부분 '공동명의'로 매입...부모 혹은 자녀와 함께 매입하는 패턴 보여

매도자 연령대 분포 현황



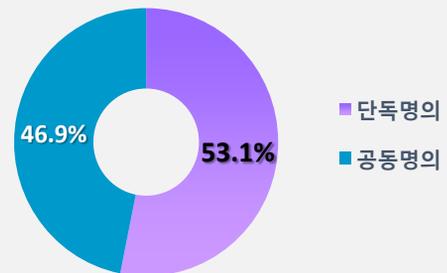
매수자 연령대 분포 현황



당사에서 이번 분기 매매 시장에 참여한 매도자와 매수자의 연령층을 분석한 결과, **매도자는 60대(40.9%), 70대(24.5%), 매수자는 50대(37.6%), 40대(28.7%)**에서 두터운 층을 형성한 것으로 나타났다. 통상적으로 떠올려보면 고 연령층 일수록 소유한 부동산 자산을 처분하기 위해 매도하려는 경향이 큰 것이 사실이다. 그러한 맥락에서 매도자 층이 60~70대에서 높은 분포를 보인 것은 쉽게 납득할 수 있는 부분이다.

반면 매수자는 40~50대에서 가장 집중된 분포도를 보였다. 이 연령층 대비 상대적으로 낮은 비율이지만 **60대의 매입 비율도 15.8%**로, 3위를 기록했다. 각 연령대별 상이한 매도, 매수의 이유가 존재하겠지만 한국 사회에서 대두되는 이슈인 **인구고령화의 가속화로, 은퇴를 했거나 혹은 예정인 베이비부머(55~64세) 세대들은 꾸준한 소득 흐름을 확보하고자 하는 갈망이 매입 시장 참여의 큰 이유인 것으로 해석할 수 있다.**

매입 명의형태 비중



조사하는 과정에서 **20대와 80대의 매입 사례는 각각 그들의 부모, 자녀들과 함께 공동명의로 매입한 것으로 드러났다.** 그 외 연령층에서는 단독명의와 공동명의의 형태가 혼재되어 나타났으나 역시 **단독**으로 매입하는 비율이 **13.4%P** 가량 더 높았다.

**[용도지역별 분류] 16.1Q 서울시 內 거래 중 39.4%...2종일반주거지역에서 이뤄져**  
**[강남 3구] 강남·서초·송파구...3종일반주거VS 2종일반주거 거래량, 서로 莫上莫下**

[서울시] 용도지역별 거래 현황

[강남·서초·송파] 용도지역별 거래 현황



올 분기 거래에서 '대세'로 떠오른 용도지역은 '2종일반주거지역'인 것으로 확인되었다. 서울시 거래량(총 170건)의 무려 39.4%가 '2종일반주거지역'에서 일어난 것이다. 매매 사례 지역을 강남 3구(총 86건)로 국한시켰을 때에는 3종일반주거 39.5%, 2종일반주거 38.4%로 나타나 3종이 2종을 1.1%P로 근소하게 앞서면서 이 두 용도지역의 거래량이 서로 '막상막하'의 양상을 보였다.

매입 수요자들은 아무래도 용적률 조레가 더 높은 용도지역 내 건물을 선호하는 경향이 있다. 하지만 한정된 자금으로 투자할 경우 3.3㎡당 매매가격 수준이 보다 합리적이며 건물의 물리적 규모의 확보 정도와 물건지 주변 상권의 분위기와 어우러지는 임차 업종 수요를 건물 공간에 최대한 반영시킨다면, 투자수익률을 끌어올릴 수 있는 잠재 가능성이 충분히 있다고 본다. 이러한 이유는 요즘의 '2종일반주거지역'에 대한 상당한 매입 선호 경향을 설득력있게 설명할 수 있는 근거가 된다.

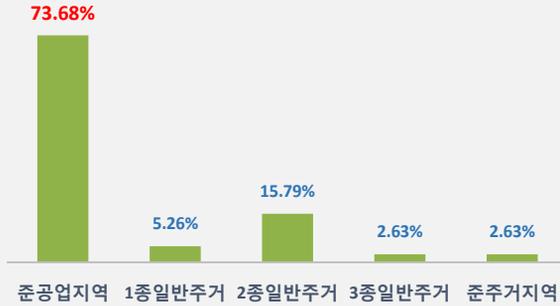
**[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 4개 구는 강남구, 서초구, 마포구, 송파구**

16.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)

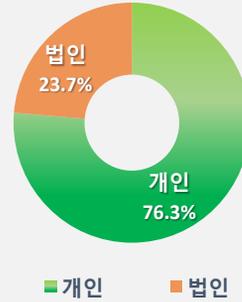


[용도지역별 거래비중] **준공업지역 73.68%**, 2종일반주거지역 15.79%  
 매수유형 비중...개인 76.3%, 법인 23.7%

성수동 용도지역별 거래비중 (%)



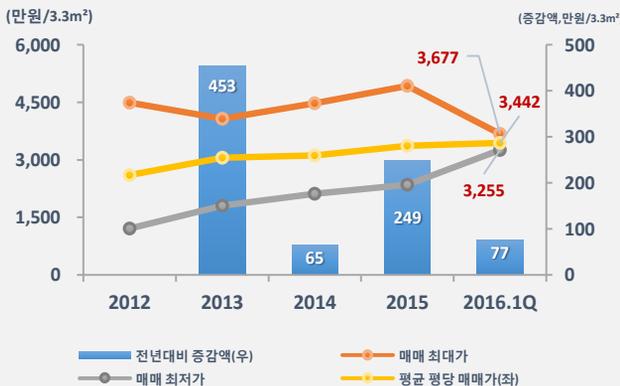
[성수동] 매수자 유형 비중



이번 분기에는 예전부터 꾸준히 투자유망 지역으로 각광을 받아온 성수동의 2012~2016.1Q까지의 매매동향을 살펴보았다. 용도지역별로는 '준공업지역'에 속한 거래가 **73.68%**를 차지, 주로 아파트형 공장, 자동차 정비소 부지 및 건물 매매가 대다수였다. 그 뒤를 이어 왕십리로를 중심으로 갤러리아 포레 후면의 **2종일반주거** 거래 비중은 **15.79%**로 나타났다. 1,2,3종 일반주거지역이 속한 지역은 주로 분당선과 2호선 독섬역이 만나는 '독섬역 사거리' 원편 섹터를 말한다. 한편, 매수자 유형비중은 **개인 76.3%**, **법인 23.7%**로 법인은 전기통신 계통, 엔터테인먼트, 출판사, 레미콘 업체 등으로 드러났다.

**성수역 대로변 및 이면 內 준공업지역... 입지별 3.3m<sup>2</sup>당 매매가 차이 상당한 편**  
**평균 매매가는 꾸준히 상승 패턴...최근엔 3.3m<sup>2</sup>당 평균 3천만원 증반대 바라봐**

3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가와 전년대비 증감액



전년대비 평균 매매가 증감률



성수역을 중심으로 한 대로변과 그 이면의 준공업지역의 입지별 매매가 격차는 상당한 것으로 나타났다. 전체적으로 평균 매매가는 오름세이며 최근일수록 매매 최대가와 최저가의 차이가 점점 줄어들고 있다는 것을 확인할 수 있었다. 이는 대체적으로 성수동의 거래가격 수준이 상승 추세에 있음을 보여준다. 한편, 전년 대비 증감액과 매매가 증감률은 연도별로 불규칙한 양상을 보였다.

## 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 61,458건) 자료 중 약 5,941건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2016.1Q Economic Market 거시적 동향진단
  - 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
  - 시장 참여자의 연령층 분포/매입 명의형태 비중 분석
  - 용도지역별 거래&[서울시]구별 매매거래 분포현황 분석
  - [성수동] 대표 지가상승 지역 분석
- 조 사 기 간:** 2016.01.01~2016.03.31

## 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)

## 2016.1Q 대표 지가상승 선정 지역 및 조사 기준/항목

- 선 정 지 역:** 서울시 성동구 성수동1,2가
- 조 사 연 도:** 2012~2016년 1/4분기
- 조 사 내 용:** 용도지역별 거래 비중, 매입 투자자 유형별(개인/법인) 매수 비중
  - 연도별 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가와 전년대비 증감액/증감률
  - 연도별 3.3m<sup>2</sup>당 매매 최대가와 최저가





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.