

REALTY KOREA

Market Report

2016 2Q | NO.12

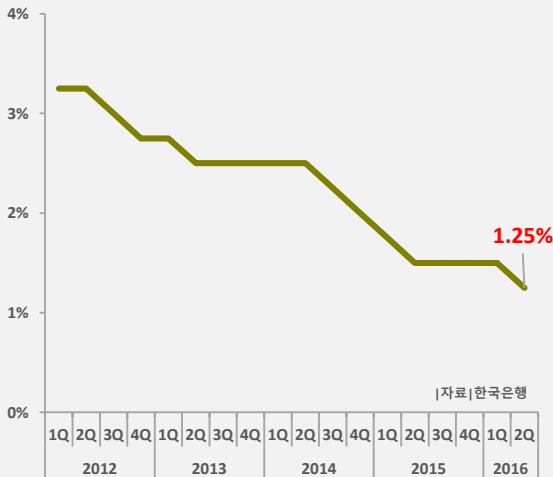


Contents

- 02 2016.2Q Economic Market 거시적 동향 진단(1)~(2)
- 04 중·소형 빌딩 2016.2Q 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 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황
- 10 [서울시 **강남구**] 주요 동별 거래현황 분석
- 11 [망원동] 지역 분석 1,2,3
- 14 RK Research Reference Page

한은, 사상 유례없는 **초 저금리**...기존 1.5%에서 **1.25%**로 전격인하
美, 금리인상 가능성 크게 후퇴...우리나라 **추가적 금리인하 거론 中**

한국은행 기준금리 추이



한은이 지난 6월 금리를 인하하며 **최저 정책금리 1.25%** 시대를 열었다. 1.5% 금리가 유지되다가 다시 한 번 금리를 내리며 **사상 유례없는 저금리시대**가 진행 중이다.

한은이 그동안 점진적으로 금리를 몇 차례 내리며 사상 최저 금리 환경을 만들었음에도 불구하고 한국의 경기 상황은 나아질 기미를 보이지 않고 있다. 게다가 경기 악화 속에서 조선/해운 등의 대규모 구조조정 및 법정관리 과제가 산재되어 있다. 이에 대한 대응으로 정부에서는 한은에 양적완화까지 촉구하고 있는 상황이다.

최근 정부가 대대적인 추경 편성을 비롯해 경기부양책을 통한 경기 방어에 나서면서, 기업 구조조정에다 브렉시트 충격(글로벌 경제에 대한 불확실성)을 넘어서려면 앞으로 한은이 추가로 기준금리를 내릴 필요가 있다는 목소리도 커지고 있다.

브렉시트 여파로 미국 또한 경기침체에 빠질 위험을 배제할 수 없기 때문에 미 연준(Fed)측의 금리인상 시기가 불투명해지면서 한은 측 금리인하에 따른 부담도 줄어들었다는 해석이다.

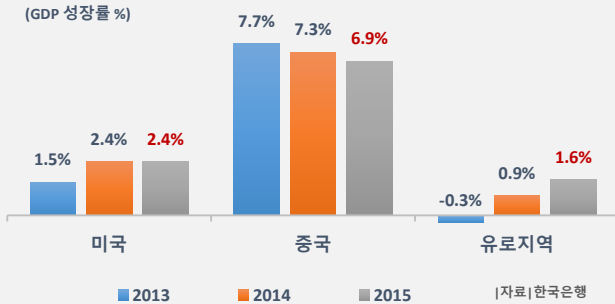
금융권, 가계대출도 조여...은행 이어 7월부터 보험/상호금융권도 대출심사 간간 고정금리·분할상환 방식 대출 비중 확대 예정

이번 7월부터 은행에 이어 보험/상호금융권에도 대출받기가 까다로워진다. 정부의 가계부채 구조개선 추진 방침에 따라 **분할상환·고정금리 대출을 지속적으로 확대**한다. 소득 증빙 객관화 등을 통해 대출 심사를 강화하고, 고정금리·분할상환 방식의 대출 비중을 늘리는 것이다. 보험사 주택담보 대출에 적용되는 여신심사 가이드라인은 지난 2월부터 이를 시행 중인 은행권과 같다.

또한 **변동금리 대출에 대한 제한**도 늘어난다. 상승가능금리(스트레스금리)를 추가 고려했을 때 일정 한도(상승가능 DTI 80%)를 넘는 대출은 **고정금리 대출로 유도**하거나 **한도를 넘지 않는 선에서만 대출**을 받을 수 있다.

브렉시트로 英 경제에 적신호...교역 조건 악화와 서비스업 침체 모두 불가피 유럽 GDP성장률 감소도 수순, 글로벌 경제 불확실성↑...美도 영향권 못 벗어나

최근 3년 간 연도별 해외 주요국가 GDP 변동 현황



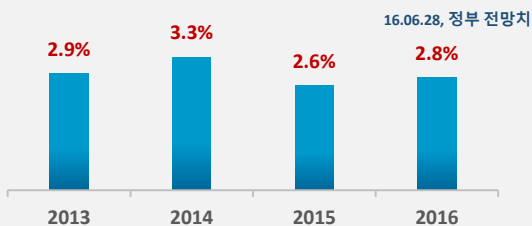
지난 6월 24일 영국의 EU 탈퇴 결정으로, 영국은 경제적으로 교역 감소 및 서비스업 부진 뿐만 아니라 금융 허브 지위 또한 일정 부분 상실할 것으로 보인다. 영국 내 금융 기관의 30~40%가 독일 등 EU로 이전 시, 금융 서비스에서 발생하는 부가가치는 절반으로 줄어들 전망이다. 영국 정부는 향후 2년 간 EU에 잔류할 때 보다 GDP가 3.6% ↓, 실질임금 2.8% ↓, 파운드화 급락 및 집값도 10% 이상 빠질 것으로 우려했다.

대개 英 경제성장률이 하락하면 유럽 역시 부진이 뒤따르는 것이 일반적으로, 골드만삭스는 유로존 성장률 전망치를 1.5%에서 1.4%로 낮췄다. 브렉시트가 보호무역주의를 부활시키면서 유럽 경제에 하방 압력으로 작용, 성장을 저하로도 이어질 것이라는 분석이다.

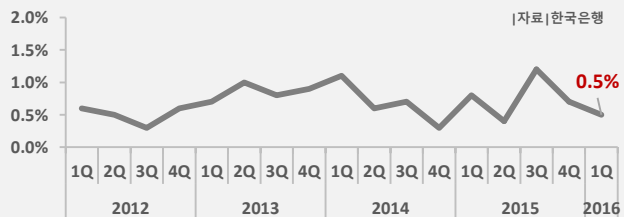
미국 또한 브렉시트 영향권에 들어 경기침체를 우려하는 상황에 처했다. 최근 뱅크오브아메리카(BOA)는 미국의 2017년 GDP 성장률 전망치를 2%에서 1.8%로 하향했다고 발표했다.

우리나라, 英과의 무역·금융 연계 크지 않아...직접적 영향은 제한적으로 평가 국제금융시장 변동성 확대, 안전자산 선호도↑...단기적 변동 가능성 대

우리나라 경제성장률 현황



경제성장률 추이 [전기 대비]



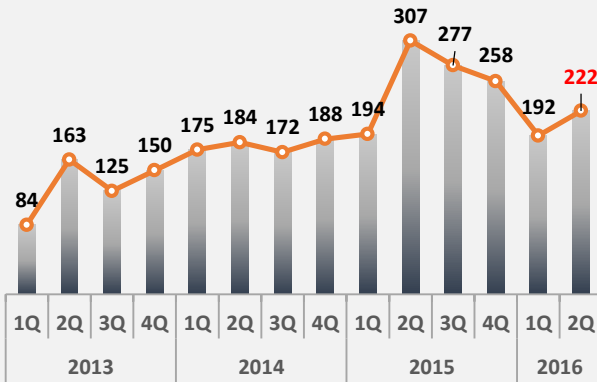
한국을 비롯한 이머징 국가들의 경우 영국 수출 비중이 크지 않은 편이다. 한국의 대영 수출 비중은 1.4%에 그치고 있어 우리나라가 받을 직접적인 타격은 **제한적일 것으로** 보인다. 그러나 전세계 증시 변동성이 높아지면서 금융시장이 불안해지면 신흥국 전반의 자금이탈 초래는 야기될 수 있다.

브렉시트가 유럽 전반의 수요 부진으로 이어진다면, 대 유럽 수출감소가 이머징 경제에 타격을 줄 수 있다. 장기적으로는 EU 성장률 위축이 한국과 이머징 수출에도 부담이다. 우리나라 정부도 지난 6월 올해 GDP성장률 전망치를 기존 3.1%에서 **2.8%**까지 낮췄다. 브렉시트로 인한 금융 불안으로 말미암아 국내도 **소비와 투자 심리**가 위축되면서 하반기 내수 부진 가능성이 높아졌다.

2016년 2/4분기 총 거래량 222건... 전분기 대비 30건 증가, 상승폭 15.6%P
 최근 3분기 연속 하락세였던 거래량 '반등현상'...전년 동기 대비로는 85건 ↓

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황

(단위: 건)



2016년 2/4분기 거래량은 **222건**으로, 작년 2/4분기 이후로 3분기 연속 하락세를 보였던 거래량이 4분기에 **반등**하는 양상을 드러냈다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(307건) 대비 27.7%P 떨어진 85건의 거래 감소를 보였으며, 전분기(192건) 대비로는 30건(15.6%P) 늘어나며 거래량을 회복한 것으로 분석된다.

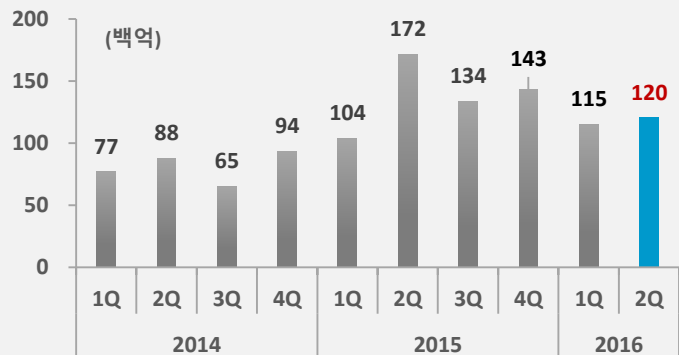
올해 2/4분기는 최근 3년 간 매매거래의 고공행진이 가장 크게 두드러졌던 2015년 분기별 평균 건수(259건) 대비 37건 감소한 14.28%P 만큼의 하락폭을 기록하였다. 분기별 거래량에 대한 기준을 200건으로 잡았을 때 직전 분기 거래량이 이를 8건의 차이로 하회한 반면, 2/4분기에는 22건 만큼 상회한 것으로 보아 다시 중·소형 빌딩 매매시장 내 거래가 활발해질 것으로 예상된다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 2천억원**.
 전분기 대비 **약 5백억원 증가**, 규모 상승폭은 4.35%P

'16년 2/4분기 거래금액은 약 1조 2,000억원 수준으로 전분기 대비 **약 500억원** 가량 증가한 수치이며, 전년 동기 대비로는 5,200억원 정도 줄어들어 거래규모는 약 30.2%P 감소하였다.

당분기에는 올해 1/4분기 대비 거래량이 증가하면서 이에 비례하여 거래규모도 커졌음을 알 수 있다.

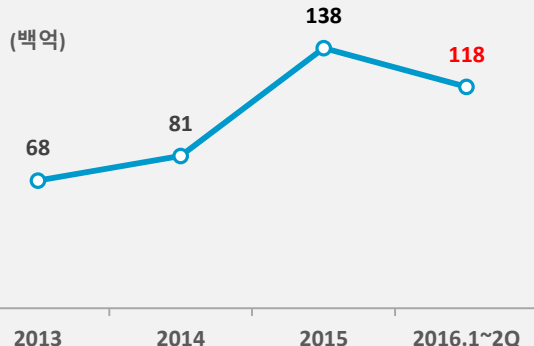
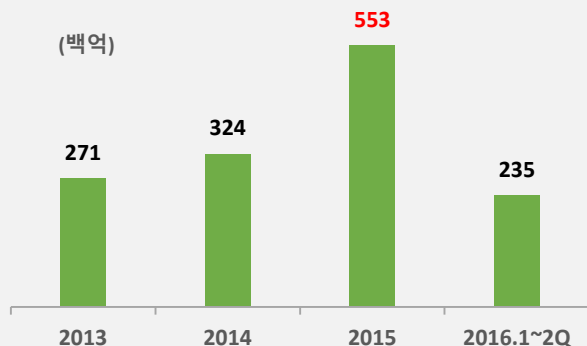
2016.2Q 종합 분기별 거래금액 규모



2016년 2/4분기 단독, 총 거래금액 약 1조 2천억... 2분기 누적 규모, 2조 3천5백억원
분기별 평균 거래금액은 1조 1천8백억원...작년 대비 14.5%p 축소된 수준

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (16.2Q 기준)

분기별 평균 거래금액

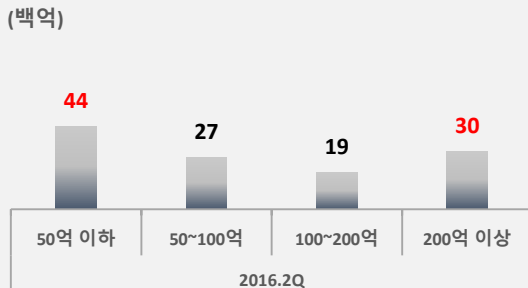
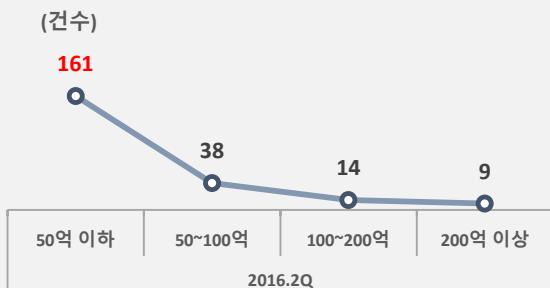


'16년 2/4분기 단독 총 거래금액은 1조 2,000억원이며 올해 2분기까지 누적 규모는 2조 3,500억원 수준인 것으로 집계되었다. 분기별 평균 거래금액은 1조 1,800억원으로, 작년 평균 수준인 1조 3,800억원 대비 약 2,000억원 가량 감소하여 그 하락폭은 14.5%p로 분석되었다. 이제는 시장 규모가 2013, 2014년도와는 다르게 작년 이후로 분기별 평균 거래규모가 꾸준히 1조원을 넘어섰다는 사실을 확인할 수 있다.

'50억 이하' 거래량 비중, 72.5%...거래금액 4천4백억원, 전체 거래 규모의 36.6%
전분기 대비 올분기에는 특히 **'50억 이하', '200억 이상' 금액대에 거래량 몰려**

2016.2Q 금액대별 거래현황

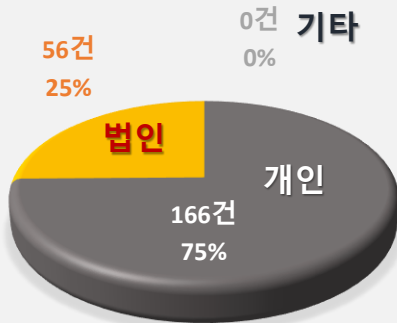
2016.2Q 금액대별 거래규모



2/4분기 총 거래량(222건)의 약 72.5%는 '50억 이하'로, 그 거래규모는 약 4,400억원이다. 이번 분기에서 주목할 점은 가장 적은 거래량(9건)을 기록한 '200억 이상' 금액대에서의 거래규모(3,000억원)가 '50~100억'(2,700억원), '100~200억' (1,900억원)에서의 거래 총액 대비 각각 1.1배, 1.58배 더 높은 편인 것으로 나타났다. 특히 '200억 이상' 거래량은 전분기 대비 1건 증가에 그쳤지만, 거래규모는 약 400억원 가량 크게 증가했다.

2/4분기 개인 투자자, 전체의 75% 매수 비중...1/4분기 비중에서 **보합세**
 법인은 전분기 대비 3%p 비중 ↑, 기타는 0건으로 드러나

2016.2Q 투자자 유형별 거래량

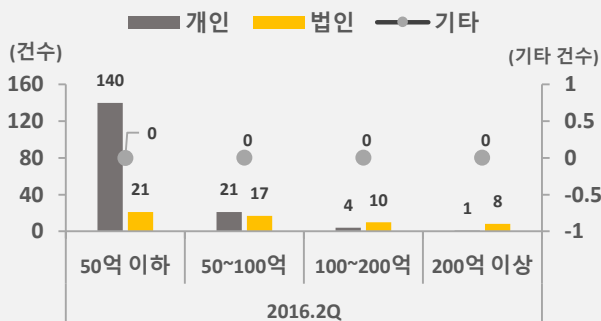


'16년도 2/4분기 총 매수 거래(222건) 중 개인 투자자는 166건을 매입하며 전체의 75%를 차지, 법인 거래량은 56건(25%), 기타 유형 매수는 0건(0%)인 것으로 조사되었다.

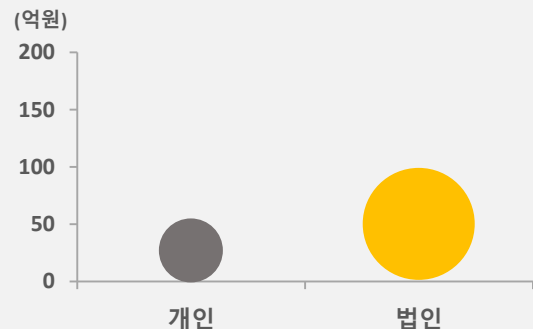
이번 분기에는 전분기 대비 전체 거래량은 증가했지만 **개인 비중은 동일한 75%로 보합 현상**을 보였으며 법인은 3%p 증가, 기타 유형은 주된 유형에서 제외되었다.

개인 투자자의 84.3%, 유독 '**50억 이하**' 투자에 **쏠림현상**...본 금액대 거래량 140건
 법인, '**100억 이상**' 구간에서 **개인 추월**...전분기 대비 '**100억 이하**'에서 거래량 ↑

2016.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



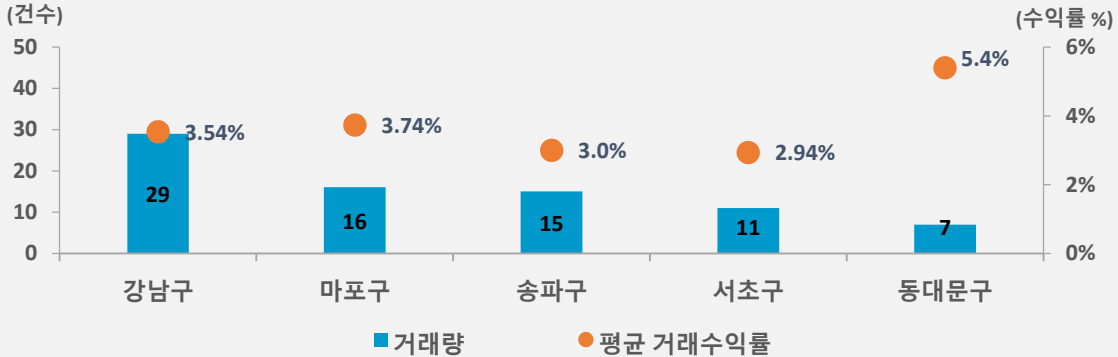
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



2/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 140건으로, 본 금액대 내 거래량(총 161건)의 87.5%에 달하는 거래를 일으켰다. 법인의 경우 전분기 대비 '**100~200억**' 구간에서 거래량의 **약보합세**를 띄었으며, 나머지 구간에서는 모두 증가 양상을 보였다. 법인은 '**100억 이상**' 구간부터 모두 **개인 거래량을 앞섰으며**, 이를 통해 법인이 개인 투자자보다 상대적으로 높은 금액대의 매입 거래에 참여하는 비율이 큰 주체라고 해석할 수 있다.

개인 선호도 상위 5순위 구, 강남구/ 마포구/송파구/ 서초구/ 동대문구 순
거래수익률, 동대문구에서 최대...회기역 분양상가&고려대 앞 소형건물 수익률 고

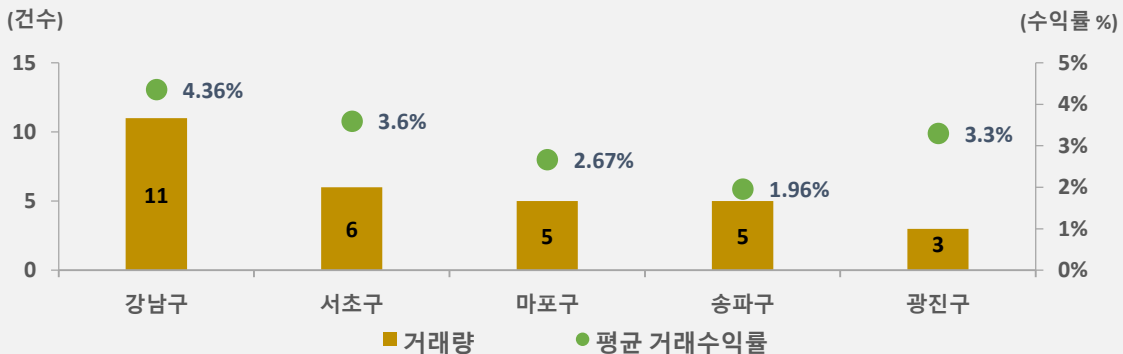
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5순위 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 동대문구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.54%, 마포구 3.74%, 송파구 3.0%, 서초구 2.94%, 동대문구 5.4%로 나타났다. 상위 5순위 구 중 **동대문구**의 경우, 회기역 1번 출구 전면의 다수의 분양상가(헬스장, 사무실, 핸드폰 수리점)와 고려대 앞 소형 건물[편의점(1층)+고시텔(2,3층)] 등의 사례들이 반영되었고, 이들의 거래 당시의 투자수익률은 5% 중반대로 확인되었다.

법인 매수 측 선호 지역 상위 5개 구, 강남구/ 서초구/ 마포구/송파구/광진구 포진
강남구는 학원/학교법인·연예기획사에서, 광진구는 종합건설·개발 주식회사/교회에서 매입

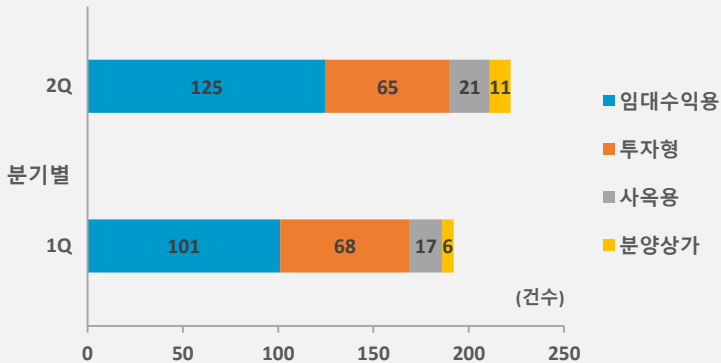
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



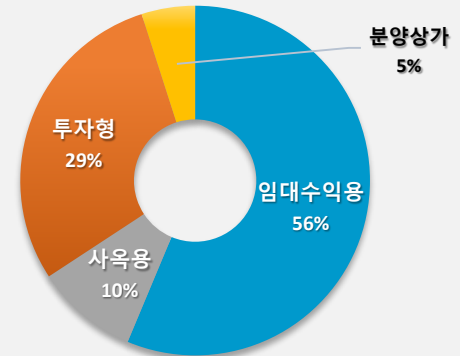
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 송파구, 광진구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.36%, 서초구 3.6%, 마포구 2.67%, 송파구 1.96%, 광진구 3.3% 선이다. 특히 **강남구**는 엔터테인먼트 회사에서 매입한 9호선 라인 대로변의 사옥, 학원에서 직접 사용할 목적의 대치동 학원가 건물을 비롯, 강남 세브란스 병원 인근 도곡로 변의 임대수익용 빌딩을 학교법인 명의로 거래된 사례들이 반영되었다.

전분기 대비 전체 거래량 ↑, 임대수익용 거래량 증가...사옥용/분양상가, 동반 상승
투자형은 소폭 감소, 거래량의 약보합세... 전분기 대비 비중은 6%P↓

2016.2Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

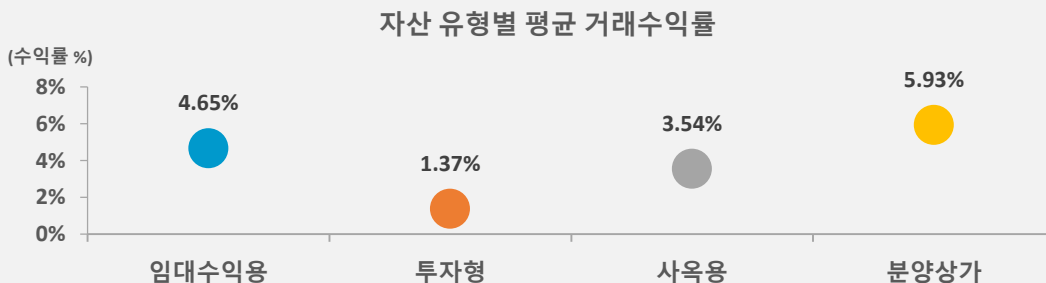


2016.2Q 자산 유형별 비중 현황



2/4분기는 전분기 대비 거래량 증가로 투자형을 제외한 나머지 모든 유형의 거래량이 동반 상승한 것으로 파악되었다. 임대수익용 자산은 전분기 대비 거래량은 24건 증가, 비중은 3%P 상승했다. 사옥용과 분양상가는 각 4건, 5건의 거래량 증가로 비중 측면에서는 각 1%P, 2%P씩 늘어난 상황이다. 반면, 투자형 거래량(65건)은 3건 감소하며 비중은 6%P 가량 떨어졌다. 이번 분기에는 투자형 자산 거래량의 약보합세가 특징으로, 나머지 타 유형의 자산 거래 규모는 확장된 것으로 요약할 수 있다.

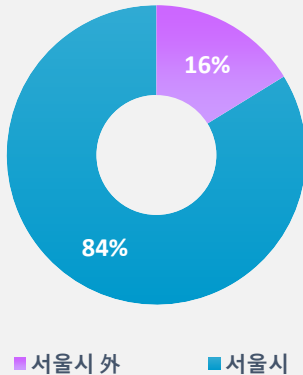
자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.65%, 투자형 1.37%
사옥용 3.54%, 분양상가 5.93% 선으로 나타나



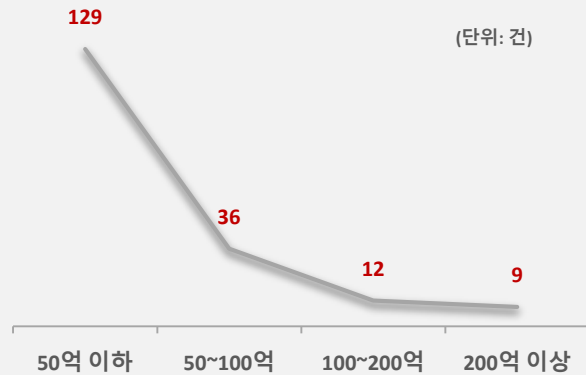
2/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.65%, 투자형 1.37%, 사옥용 3.54%, 분양상가 5.93% 인 것으로 분석되었다. 전분기 대비로는 임대수익용은 0.07%P 만큼 수익률이 상승한 반면, 나머지 세 유형인 투자형, 사옥용과 분양상가는 각 0.07%P, 0.36%P, 0.49%P씩 하락한 것으로 드러났다.

2/4분기 전체 기준 **서울시 비중, 약 84%... 압도적인 '거래 집중현상' 보여**
 서울시 거래량 中 '**50억 이하**' 에서 129건...본 금액대가 차지하는 비중은 **약 70%**

16.2Q 전체 거래량中 서울시 비중



16.2Q [서울시] 금액대별 거래량

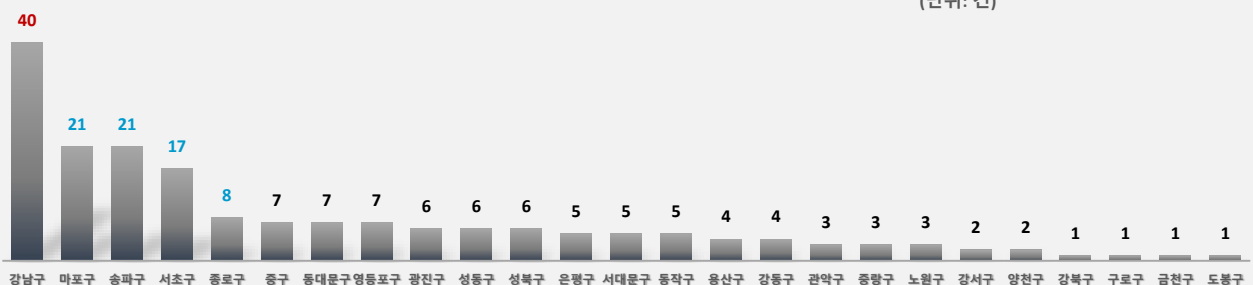


올해 2/4분기 거래량(총 222건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **186건**으로, **전체의 약 84%**에 달하는 비중을 차지한 것으로 확인되었다. 서울시 외 지역의 거래 건수는 36건이었다. 이를 통해 중·소형빌딩 매매시장에서 투자자들의 매입 열기가 그 어느 지역보다도 '**서울시**'에 **집중**되고 있음을 쉽게 짐작할 수 있다. 이러한 '**서울시 투자 선호**' 현상은 앞으로도 꾸준히 이어질 것으로 전망된다.

서울시 거래량(186건) 또한 전 지역을 대상으로 하는 2/4분기 전체 거래에서도 관찰할 수 있듯, 그 어느 금액대 보다도 '**50억 이하**'에서 129건(서울시 기준, 비중 70%)을 기록하며 서울시에서도 해당 금액대에서 가장 많은 거래가 일어났음을 보여준다. 이 또한 전체 지역을 대상으로 하는 거래에서도 볼 수 있는 패턴인 '**50억 이하**'로의 투자 쏠림 현상과 유사하게 나타난 것이다.

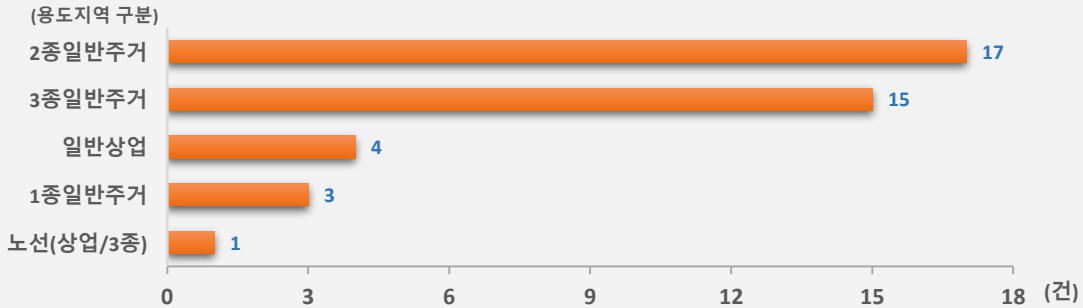
[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구... 강남구/마포구·송파구/서초구/종로구

16.2Q **서울시** 內 구별 거래건수 분포 현황



[용도지역별 분류] 16.2Q 강남구 거래의 42.5%...2종일반주거지역에서 이뤄져
3종일반주거, 비중 37.5%...2종일반주거를 5%p 차이로 뒤이어

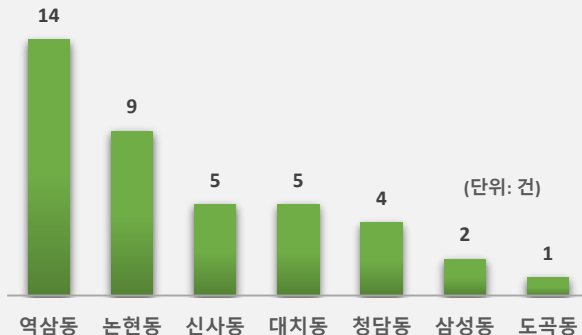
16.2Q [강남구] 용도지역별 거래 현황



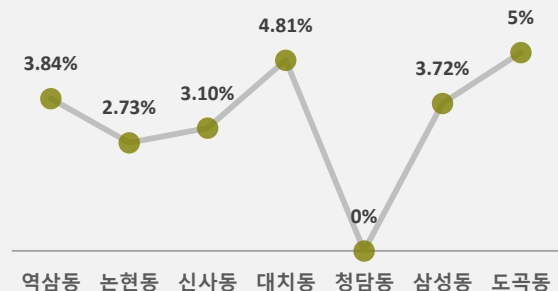
올 분기 강남구 거래량은 총 40건으로, 그 중 17건(42.5%)은 '2종일반주거지역'에서 일어난 것으로 분석되었다. '3종일반주거지역' 거래는 15건(37.5%), '2종일반주거지역'을 5%p 차이로 그 뒤를 이었다. 일반상업은 4건, 1종일반주거의 경우 3건으로 나타났으며, 마지막으로 노선상업(상업/3종일반주거) 1건으로 가장 낮은 거래 비중을 보였다.

[강남구 내 주요 동별 거래량] 가장 많은 거래는 역삼동에서... 거래량 14건 기록
[동별 평균 투자수익률] 역삼동/신사동/삼성동은 평균 3~4% 사이 대에 머물러

16.2Q [강남구] 주요 동별 거래건수 분포도



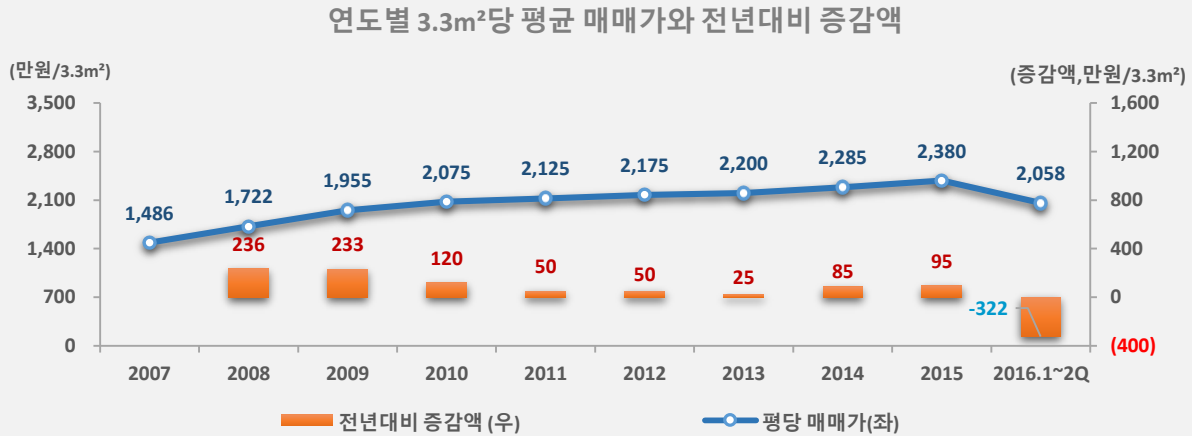
[강남구] 주요 동별 평균 수익률(%) 현황



강남구(총 40건) 거래량을 주요 동별로 분류한 결과, 역삼동이 14건으로 가장 많은 거래를 보인 동으로 확인되었다. 논현동은 9건, 신사동과 대치동은 동일하게 5건을 기록하였다.

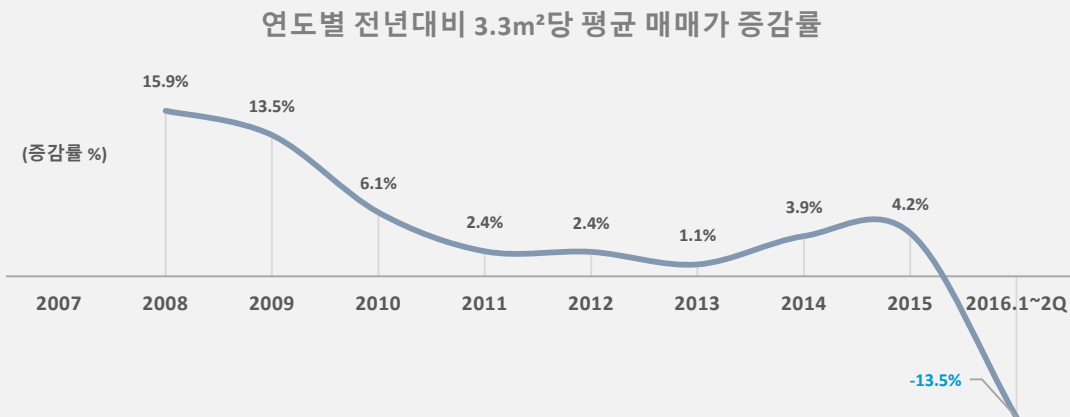
동별 평균 수익률은 대치동이 4.81%로 최고치였으며 역삼동, 신사동과 삼성동은 3~4% 사이 대에 머물렀다. 청담동은 이번 분기에 주차장/나대지의 거래사례들로 인해 그 특성 상 매입 당시의 투자수익률은 0%로 나타났다.

[전년대비 증감액] '08년도에 가장 큰 편, 現 3.3㎡당 평균 매매가는 2천만원 초반 대



최근 10년 간 망원동의 평균 매매가 동향에서 그 증가액이 가장 큰 시기는 '08년 236만원/3.3㎡, '13년에 최저치인 25만원/3.3㎡로 조사되었다. 가장 최근인 '15년을 기준으로 3.3㎡당 평균 매매가는 2,380만원 수준이다. 그래프 상에 표시된 올해의 증감액 수치는 상반기까지의 사례들만 반영되었기 때문에 전체적인 동향을 해석하는데 있어서 큰 의미가 없음을 감안하여야 한다.

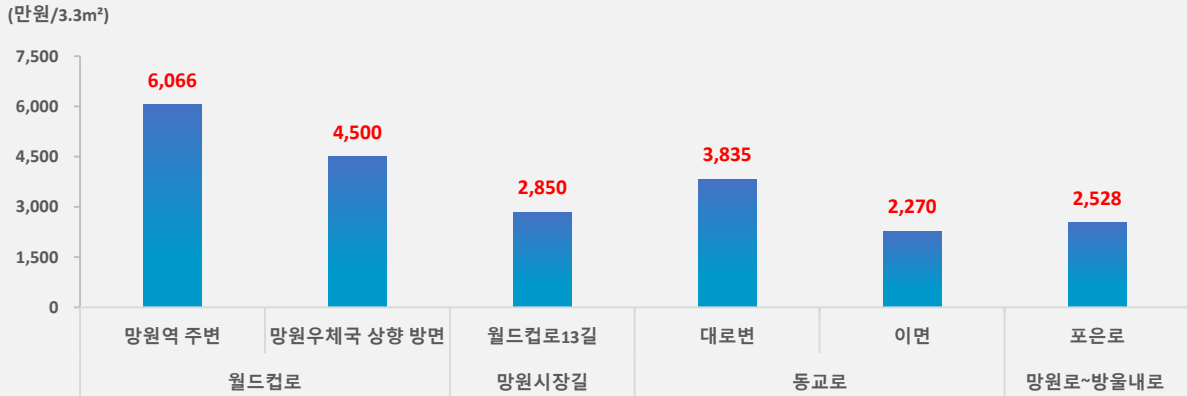
[전년대비 증감률] '08년 이후로 증가율 크기 ↓, '13년도 최저치...15년도 기준 4.2%



'07 ~'16년도 2/4분기까지의 망원동의 전년대비 3.3㎡당 평균 매매가 증감률은 '08년에 15.9%로, 전체 조사 기간 중 가장 높은 것으로 확인되었다. 증감률은 '13년 까지 지속적인 하락 곡선을 그리다가 그 이후부터 반등, 비교적 완만하게 증가했음을 알 수 있다. '16년도의 전년대비 증감률은 시기 상 남은 하반기에 거래될 것으로 예상되는 사례들을 반영하지 못하여 일시적으로 감소한 것처럼 나타났기 때문에 올해의 증감률로 보기에는 무리가 있음을 참작할 필요가 있다.

6호선 망원역 관통하는 ‘월드컵로’...망원역 대로변 거래가격, 3.3m²당 6,066만원
망원시장 방향 ‘월드컵로13길’...시장과의 인접성 뛰어날수록 평균 매매가와 격차 大

[망원동] 주요 도로명 별 (대로변/이면) 3.3m²당 평균 매매가격 현황



당사에서는 최근 3년 간 망원동 내 매매사례를 주요 **도로명 별로 분류**하여 **3.3m²당 평균 매매가격**을 도표로 수치화하였다. 6호선 망원역을 북향으로 관통하는 ‘월드컵로’에서는 망원시장으로 향하는 **2번 출구 전면에** 위치한 병원 건물이 **3.3m²당 6,066만원**에 거래된 바 있다. 월드컵로 내에서도 **망원우체국 사거리~ 마포구청 방면의 대로변** 빌딩은 (서점, 은행, 미용실, 병/의원, 사무실을 비롯한 다양한 근린생활시설 임차 중) 토지 면적 기준 **3.3m²당 4,500만원** **대**에 매매되었다.

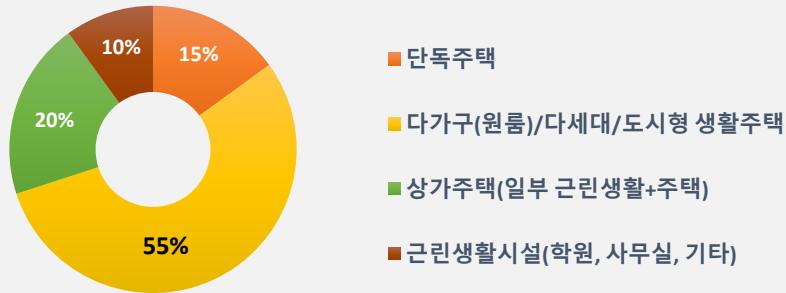
한편, 망원역 2번 출구를 따라 망원시장 입구로 이어지는 ‘월드컵로 13길’은 **평균적으로 3.3m²당 매매가격이 2,850만원 선**인 것으로 파악되었다. 하지만 시장길 도로변에 접해있는 상가주택 (1층에 국수집, 닭강정 가게 등이 임차 중)과 망원시장 바로 안쪽의 다이소가 들어간 건물이 3.3m²당 각각 3,542만원, 3,776만원에 거래된 사례를 보자면 ‘월드컵로 13길’ 상에서도 **그 입지가 망원시장과 가깝고 유동인구의 흐름이 커질수록 평균 매매가격과의 격차가 더욱 벌어졌으며**, 이러한 입지의 가격 동향은 **3.3m²당 3천만원 중·후반대 수준**임을 엿볼 수 있다.

성산초교 사거리에서 망원정 사거리 방면의 ‘동교로’ 대로변은 **3.3m²당 3,835만원**, 그 바로 이면에 집중 분포되어 있는 다가구/다세대/ 빌라/도시형 생활주택들은 평균적으로 **3.3m²당 2,270만원** 수준에서 매입된 것으로 파악되었다.

‘망원로’와 ‘방울내로’ 사이의 지역은 망원우체국 사거리와 동교초등학교 주변 지역을 아우르는 섹터로, 이 근방은 주택가의 성향이 짙으며 동교초등학교 우측의 ‘포은로’를 중심으로 **3.3m²당 2,580만원** **대**의 거래가격 평균치를 보였다.

[용도별, 임차업종 구성 別 분류] 다가구(원룸)/다세대/도시형 생활주택 55% 달해
상가주택 1층, 근린생활시설/소매점으로 개편...가장 높은 층은 주택 형태

[망원동] 매입 사례 유형 분류(용도, 임차 구성 기준)



최근 3년 간 망원동 매입 사례들을 해당 부동산의 용도, 임차 업종 구성 기준에 따라 세분화한 결과, 단독주택 15%, 다가구(원룸)/다세대/도시형 생활주택 55%, 상가주택(저층부 근생+상층부 주택) 20%, 전층 근린생활시설 건물은 10%의 비중으로 나타났다.

단독주택은 리모델링 후 외관만 바뀌 전체를 카페 및 음식점으로 구성하거나 처음부터 신축을 목적으로 매입하는 경우가 대부분이다. 반면, 상가주택(보편적인 물리적 규모는 지하1층~지상 3,4층)은 특히 1층을 근린생활시설 및 소매점으로 개편한 후 상층부는 사무실 혹은 주택으로 직접 거주하거나 세입자에게 전/월세를 놓는 방식으로 운영되는 경우가 많다. 상가주택의 1층에 입점하는 업종은 슈퍼마켓, 편의점, 중개업소, 코스메틱 샵, 미용실, 카페, 음식점 등으로 다양하며 중간층은 주로 사무실이나 학원 및 음식점 등으로 구성되며 가장 높은 층은 주택으로 이루어져 있다.

망원동의 대표적인 매입 유형은 비중 55%에 달하는 다가구(원룸)/다세대/도시형 생활주택이었으며 각 층 당 최소 1세대에서부터 최대 4세대가 거주할 수 있는 규모로 지어진 사례들을 확인할 수 있었다. 마지막으로, 모든 층의 임차 업종이 근린생활시설로 구성된 건물의 비중은 10%에 그쳤다.

[참고 사례] 망원1주택 재건축 정비구역 내 상가주택... 재건축정비사업조합에서 매입



소재지 : 서울시 마포구 망원동 458-62
 대지: 147.40m²[44.59 PY]/연면적: 411.24m²[124.40 PY]
 규모: 지하1층/지상5층
 매매금액: 91,754.204 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 2,058만원
 계약일: 2015-12-23, 잔금일: 2016-02-24

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 64,500건) 자료 중 약 6,421건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2016.2Q 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
 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황
 [서울시 강남구] 주요 동별 거래현황 분석
 [망원동] 지역 분석 1,2,3

조 사 기 간: 2016.04.01~2016.06.30

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)

2016.2Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

선 정 지 역: 서울시 마포구 망원동 일대

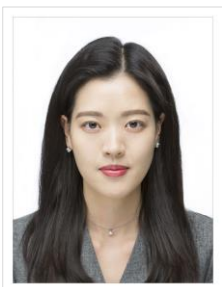
조 사 연 도: 2007~2016년 2/4분기

조 사 내 용: 연도별 3.3m²당 평균 매매가와 전년대비 증감액/증감률
 주요 도로명 별 (대로변/이면) 3.3m²당 평균 매매가격
 용도/임차업종 구성 별 매입사례 유형 분류

- **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



▶ 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.