



# Market Report

2019 2Q | NO.24

## Contents

---

- 03** 2019.2Q 개별공시지가 동향
- 04** 중·소형 빌딩 2019.2Q Market Analysis
- 05** 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 06** 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석
- 07** 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08** [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09** [서울시 성동구] 2016~19.2Q 연도별 거래량과 평균수익률  
지가상승률 및 평균 매매가격 추이  
성동구 성수동\_실제 투자사례 분석  
대표 매매사례 소개
- 15** RK Research Reference Page

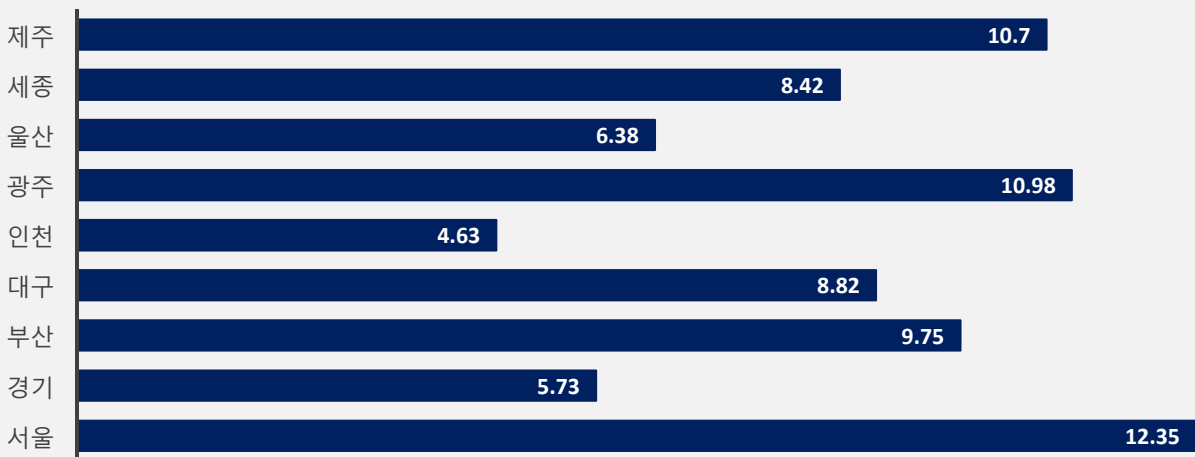
## 2019.2Q 개별공시지가 동향 (1)



2019년 개별공시지가 변동률 상위 5개 시·도 **서울/광주/제주/부산/대구**로 순서로 변동률(상승률)이 가장 크게 나타나

시·도별 개별공시지가 변동률 현황

(%)



[자료] 국토교통부

시·도별 개별공시지가 주요 변동사유

구분	변동률(%)	주요 변동사유
서울	12.35	국제교류복합지구.영동대로 통합개발(강남) / 수서역세권 복합개발(강남)/연무장길.서울숲 상권활성화(성동) 등
광주	10.98	에너지밸리산업단지(남구) / 송정상권 활성화/ 광주송정역 복합환승센터 시범사업(광산)/ 도심 정비사업(농구) 등
제주	10.70	제2공항 기대감(서귀포) / 신화역사공원.영어교육도시 인구유입(서귀포)/ 화북상업지구 도시개발(제주)/ 유입인구 증가.기반시설 확충 등
부산	9.75	북항재개발(중구)/ 시민공원개발.전포카페거리활성화(부산진)/ 해운대 관광리조트 개발(해운대구) 등
대구	8.82	삼덕 공원개발(수성)/ 주택 정비사업(중구 달성지구,남산2-2지구,남산4-4지구)/ 연경지구개발/ 대구외곽순환고속도로건설(북구) 등

[부동산 가격공시에 관한 법률] 제10조에 따라 매년 1월 1일 기준 시·군·구청장이 개별공시지가를 산정해 5월 31일에 공시한다. 변동 원인으로는 각종 개발사업에 따른 토지수요 증가, 교통망 개선기대, 상권활성화, 인구유입 및 관광수요 증가 등이 주요 상승요인으로 분석된다.

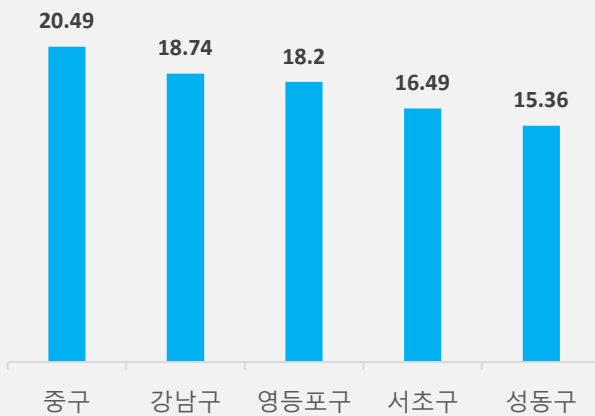
개별공시지가는 양도소득세.상속세.종합토지세.취득세.등락세 등 국세와 지방세는 물론 개발부담금, 농지전용부담금 등을 산정하는 기초자료로 활용된다.

## 2019.2Q 개별공시지가 동향 (2)



[서울시 최고 변동 지역 5개구] 서울지역내 개별공시지가 변동률 상위 5개구는 중구/강남구/영등포구/서초구/성동구 순서로 나타났다.

서울시 최고 변동 지역 5개구 (%)



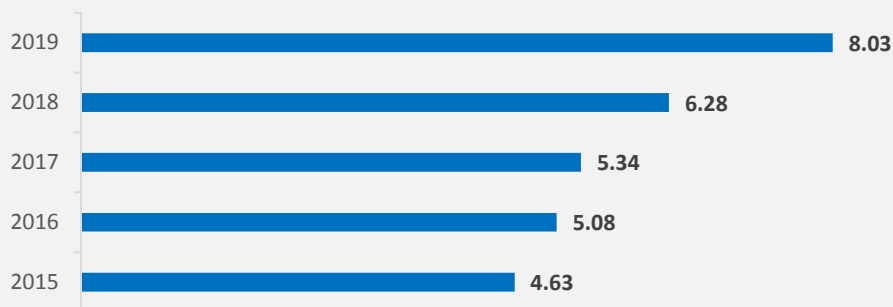
[자료] 국토교통부

서울시 상위 5개구

중구	광화문광장 조성, 중심상업업무지구 활성화 등
강남구	국제교류복합지구 및 영등대로 통합개발계획 등
영등포구	영등포역 상권 활성화, 신길역세권 공공임대주택사업 등
서초구	서리풀터널공사, 강남역 상권 활성화 등
성동구	왕십리역 상권, 서울숲 상권 활성화 등

최근 5년간 전년 대비 전국 개별공시지가 변동률은 매년 **약 10%선에서 상승했으나** 전년도와 2019년 현재 비교 했을 때 **약 22%정도 상승폭을 보이고 있다**

최근 5년간 전년 대비 전국 개별공시지가 변동률 (%)



[자료] 국토교통부

최근 5년간 전국 개별공시지가는 매년 상승률을 보이고 있다. 2018년까지는 각종 개발호재, 물가상승 등의 이유가 주된 원인이었으나, 2019년도 개별공시지가는 2019년 1월 25일 정부에서 가격 상승분 반영을 통한 부동산 시장 안정화의 목적으로 본격적인 "공시가격의 현실화"라는 카드를 꺼내 들면서 전년도 그래프와 비교 했을 시 높은 상승폭을 보이고 있다.

부동산 시장에서 공시지가 인상에 따른 보유세 증가분에 대한 임대료 전가 현상이 발생 할 것으로 판단 되지만 일부 핵심 권역을 제외하고는 제한적일 것으로 판단된다. 대부분의 지역상권에서는 경기침체로 인해 공실률이 늘어나고 있는 추세로 임대료 전가 현상이 발생 할 경우 현재보다 공실 리스크가 증가되는 상황이 발생 될 수도 있다.

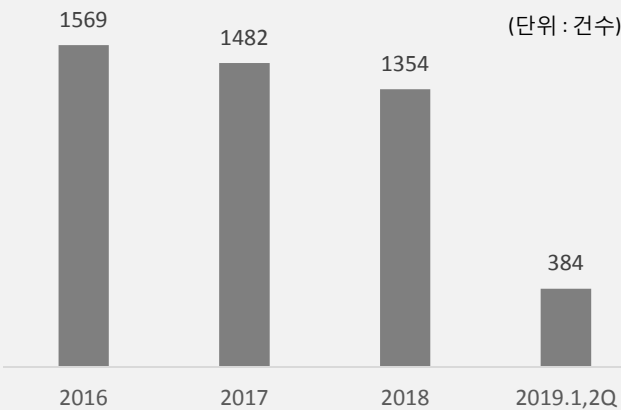
보유세 증가분에 대한 임대료 전가가 시장상황에 적합하지 않기 때문에 보유세 증가에 대한 리스크는 증가 되지만 주변 인프라 개발이슈, 대규모 개발 사업계획 추진 등의 투자호재가 풍부함으로 리스크보다 더 높은 투자 이익에 초점이 맞춰질 것이기 때문에 부동산 시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단된다.

## 중·소형 빌딩 2019.2Q Market Analysis

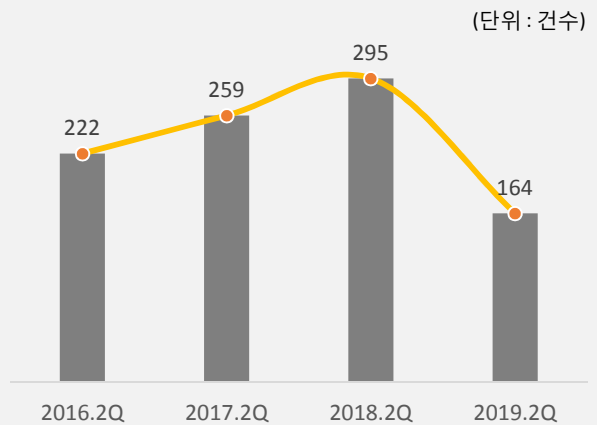


2019년 2/4분기 총 거래량 164건 / 올해 **상반기** 기준, 분기별 평균 거래량은 192건  
연도별\_분기별 평균 거래량은 현 시점에서선 소폭 하락

2016~19.1,2Q 연도별 거래량 추이



연도별\_분기별 평균 거래량

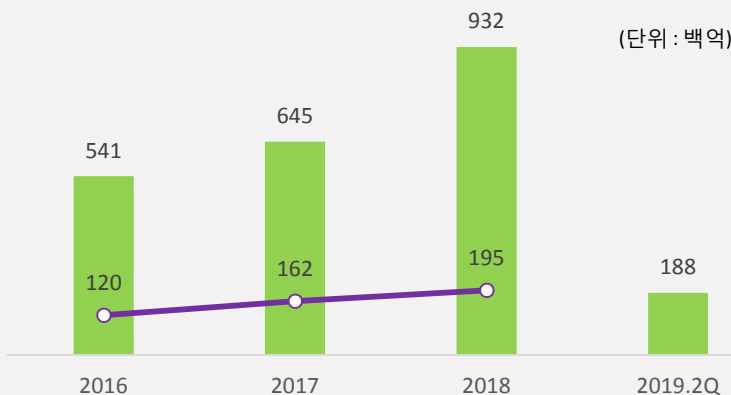


당사에서 그 동안 발표해왔던 분기별 거래량은 약 200~300건 내외였다. 하지만 자료조사 시점 이후 뒤늦게 파악되는 매각 자료들이 시간 차를 두고 반영될 수 밖에 없는 데이터 작업 특성으로, 올해 2/4분기 거래량은 우측 그래프에 나타난 과거 3년 간의 분기별 평균 거래량과는 차이가 나는 상황이다. 그럼에도 불구하고 분기 마감 직후를 기준으로 보면 이는 예상 가능한 평균적인 거래 수준으로 볼 수 있다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 **1,000억 미만 대상**) **약 1조 8천8백억원**  
2019년 상반기는 3조5천2백억원...분기별 평균은 약 1조6천6백억원

연도별 거래 규모 및 분기별 평균 거래금액

■ 거래금액총액 ○ 분기별 평균 거래금액



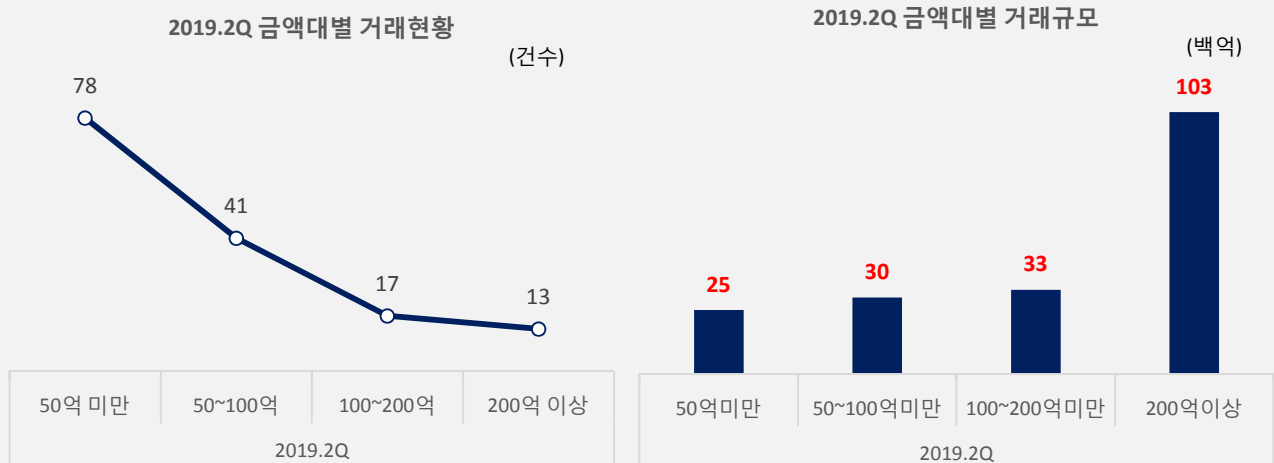
'19년 2/4분기 거래금액은 약 1조8천8백억원 수준으로, 전년 분기별 평균 대비보단 소폭 감소한 수준으로 나타났다.

이번 분기의 거래금액은 앞서 살펴보았던 분기별 평균 거래량보다는 미치지 못하지만 물가상승 및 토지의 지가상승으로 보았을 시 평균 거래금액은 비슷한 수준으로 나타났다.

## 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

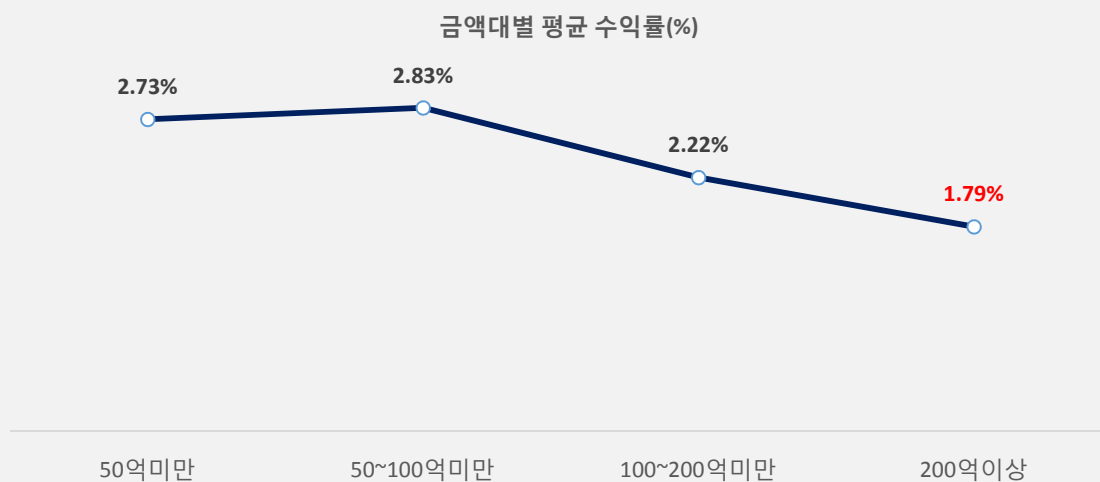


가장 활발한 거래구간, '50억 미만'...거래량 비중 52%, 거래규모는 2천5백억원  
거래량 최소, '200억 이상'...거래량 대비 거래규모는 1위, 약 1조3백억원 수준



'50억 미만'은 거래량 최대를 기록하는 구간이지만, 거래규모 같은 경우 가장 낮게 나타났다. 2Q에서 눈에 띄는 현상은 1Q와 마찬가지로 '200억 이상'에서 최소 거래량을 기록했지만 거래규모는 전체 거래규모의 53.9%를 차지하는 약 1조3백억원을 기록하였다.

[금액대별 평균수익률] '200억 이상'에서 1.79%로 최저, 그 외 구간은 2% 중반대 움직여

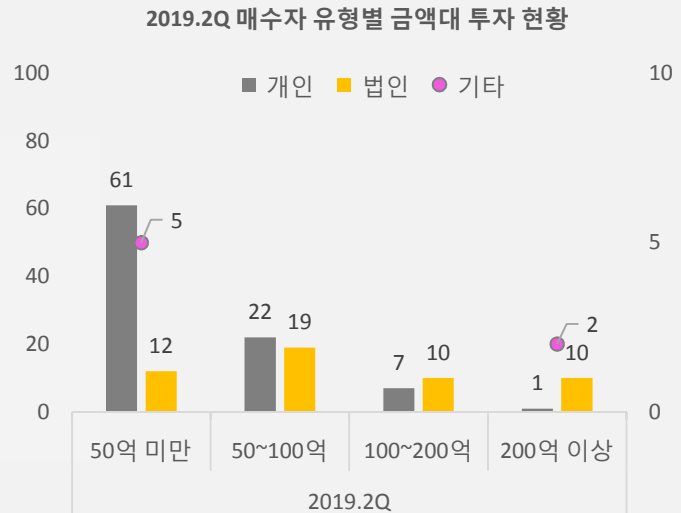
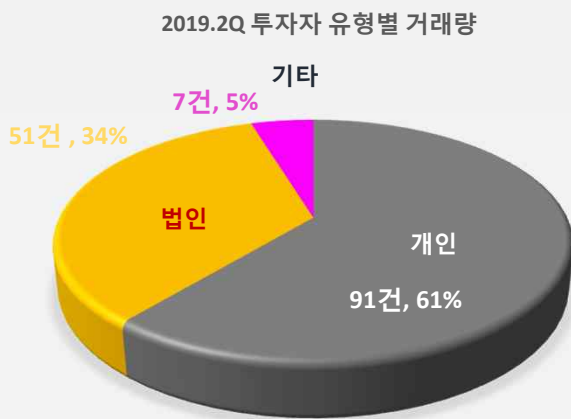


2019년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별로 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과, '50~100억 미만' 구간에서 2.83%를 기록하며 가장 높게 나타났다.

# 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석

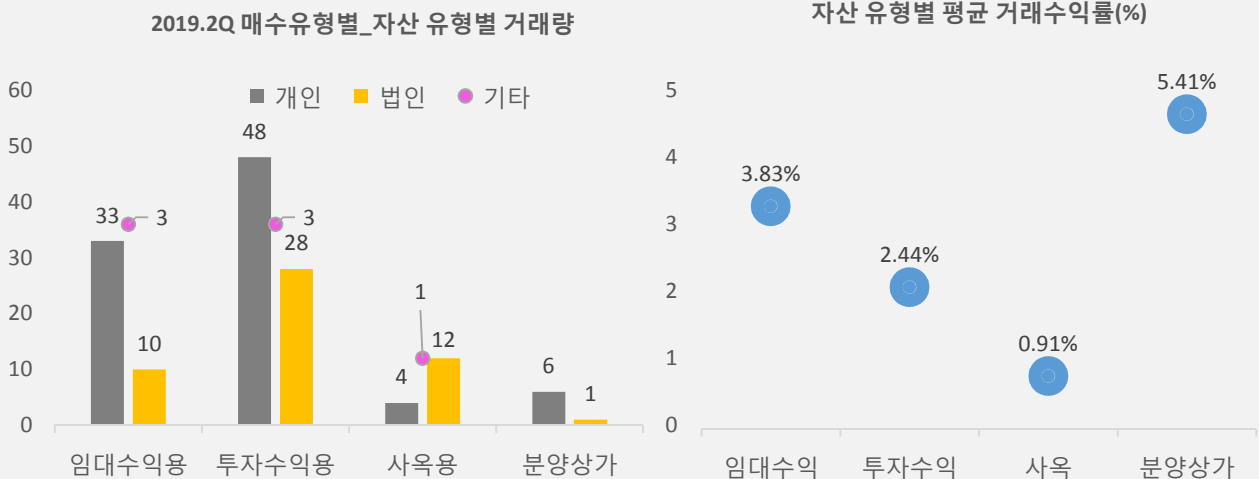


## 개인 투자자, 전체 거래의 61% 차지... '50억 미만' 금액대에서 강세



'19년 2/4분기 거래량의 61%는 개인 투자자의 손에 흡수된 것으로 드러났다. '50억 미만' 구간에서는 개인 투자자들의 거래량이 78%를 차지하는 모습이 보여 타 구간에 비해 개인 투자자들이 강세를 띄었다. 법인 투자자의 비중은 전체의 34%를 밑돌았다.

## [자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용과 투자형에 집중, 법인은 비교적 다양 함 [자산유형별 평균 수익률] 분양상가 5.41%로 가장 높아, 투자형은 2.44%로 최소치

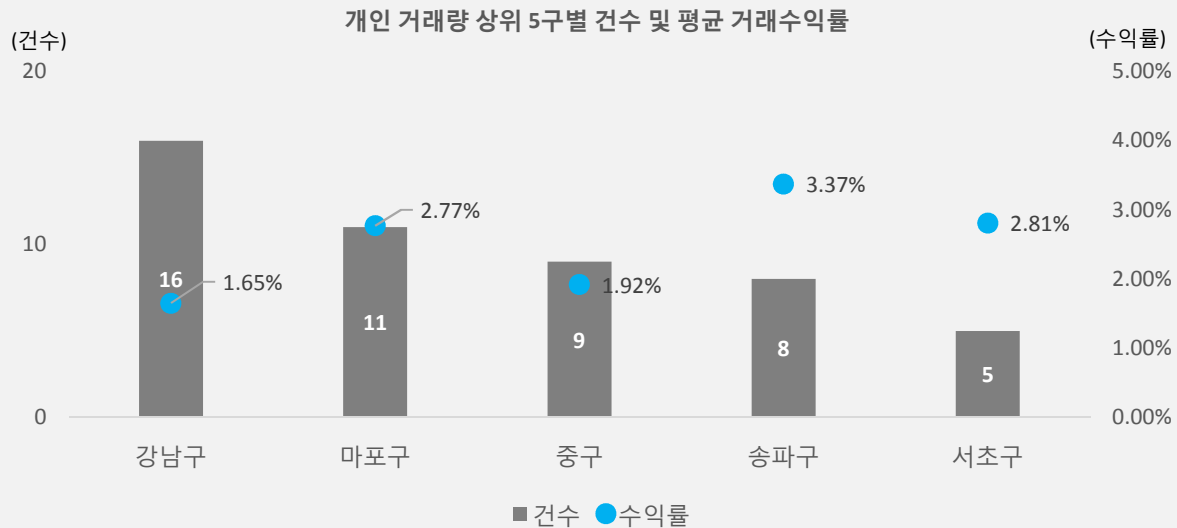


개인과 법인이 매입한 사례들을 크게 네 종류의 자산 유형으로 구분하면, 개인은 임대수익용과 투자수익용에 집중한 것으로 파악되었다. 법인은 분양상가를 제외하면 개인에 비해 자산별로 비교적 균등한 투자를 실현한 것으로 나타났지만 개인과는 다르게 임대수익용 보다 투자수익용에 월등히 집중된 것을 알 수 있다.

## 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역

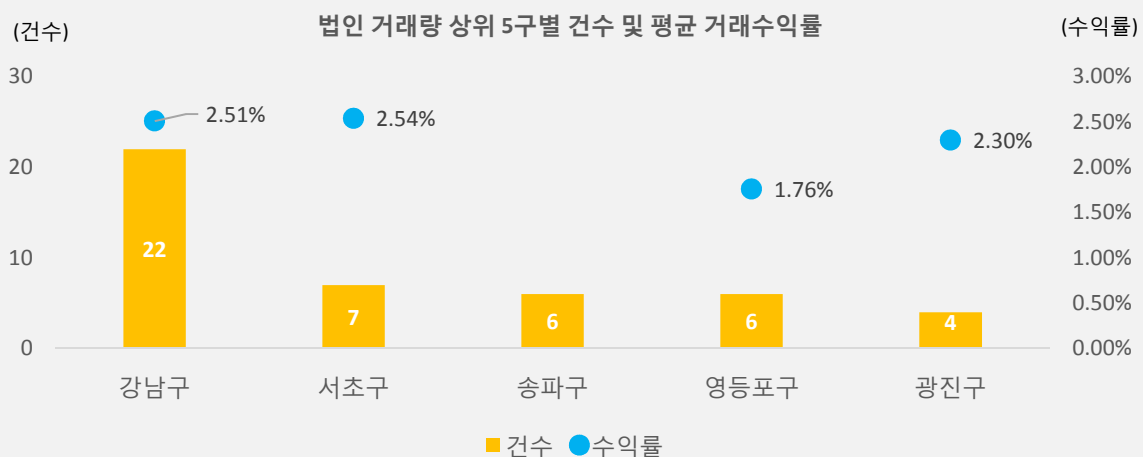


### 개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/중구/송파구/서초구로 나타나 거래수익률, 송파구가 가장 높은 걸로 보여짐



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 중구, 송파구, 서초구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.65%, 마포구 2.77%, 중구 1.92%, 송파구 3.37%, 서초구 2.81%로 나타났다. 송파구 같은 경우 신축된 임대수익용 건물들의 거래가 많았기에 타지역보다 높은 수익률로 거래된 것을 볼 수 있다.

### 법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/송파구/영등포구/광진구 포진 사옥 매입 및 투자수익 목적으로 역시나 강남3구의 파워 ... 변함없는 1위 강남구



법인 투자자들의 투자 선호지역은 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 영등포구, 광진구로 확인되었다. 역시나 상위 1,2,3위는 강남3구로 강남구, 서초구, 송파구가 자리매김하였고, 부동산의 1위 자리는 강남구로 개인/법인 구분없이 안정적인 투자책으로는 강남구를 선호하는것으로 확인 되었다.



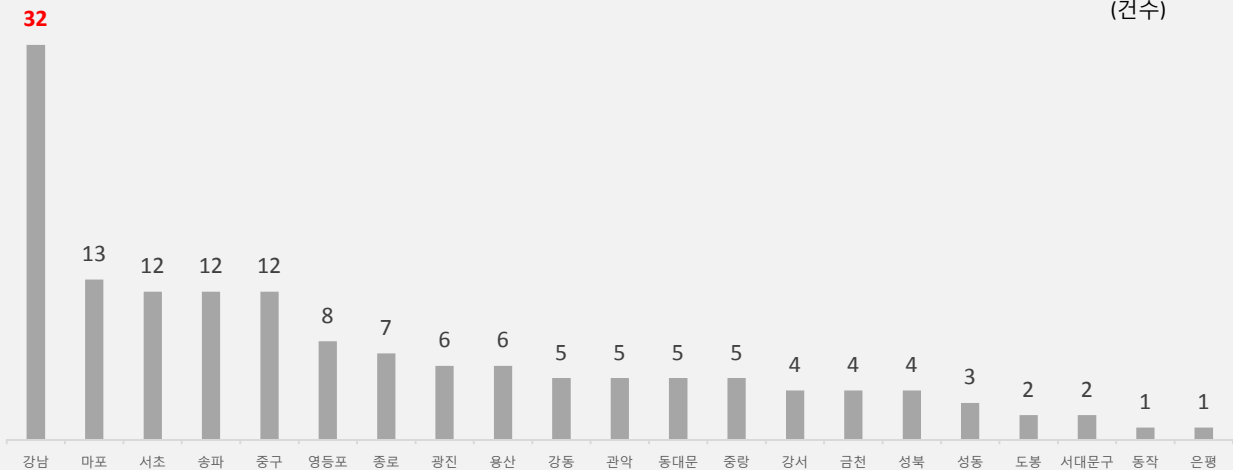
## [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



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

19.2Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황

(건수)



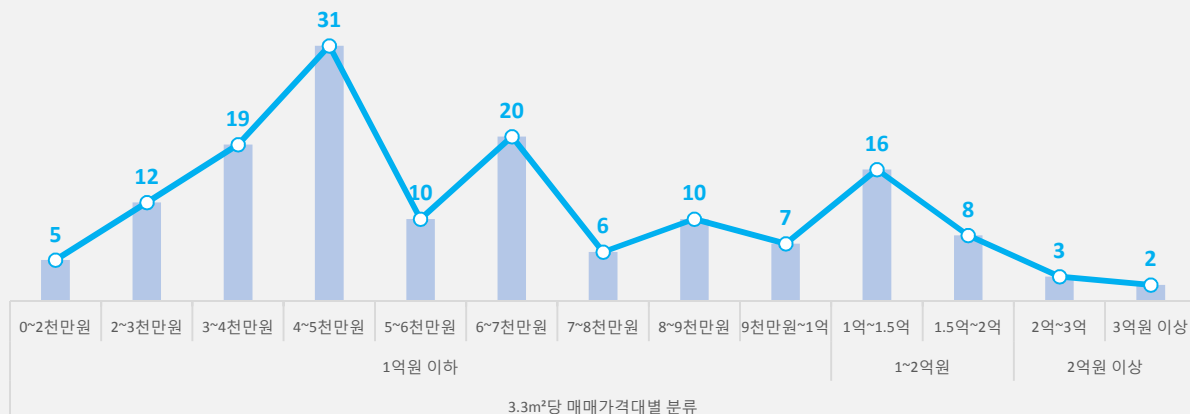
올해 2/4분기 서울시 매매 건수 중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 중구인 것으로 조사되었다.

### 3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도... 4~5천만원 31건으로 최대...

1억원 이상, 서울시 거래량의 19.4%...해당 구간 내 1~1.5억원대 거래량, 가장 많아

19.2Q 서울시 거래량\_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황

(건수)



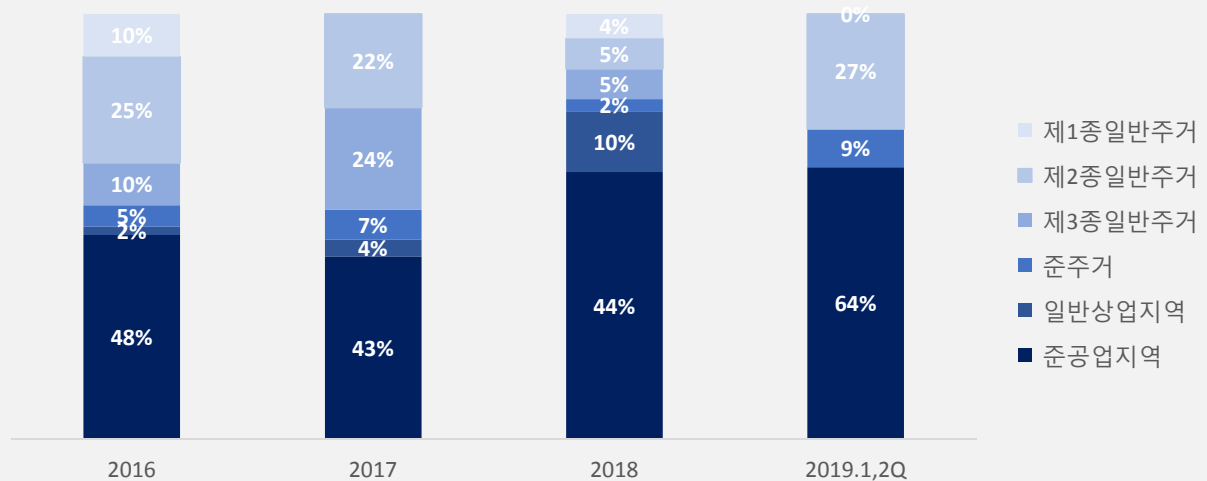
서울시에서는 3.3m²당 4~5천만원의 거래 빈도가 가장 높게 나타나면서 해당 구간의 거래가 독보적인 1위를 차지했다. 3.3m²당 0~2천만원 구간은 금액은 가장 낮은 금액이지만 해당 구간의 거래건수는 5건으로 그만큼 서울시에서는 2천만원이하의 토지가 거의 없다는 걸 대변하고 있다.

## [서울시 성동구] 2016~19.1,2Q 연도별 거래량과 평균수익률



[용도지역별 거래 비중] 성동구 거래의 **평균 50%**가 속한 용도지역... '**준공업지역**'  
2017년부터 준공업지역의 거래비중 증가추세 ... **성동구의 준공업지는 성수동이 대부분**

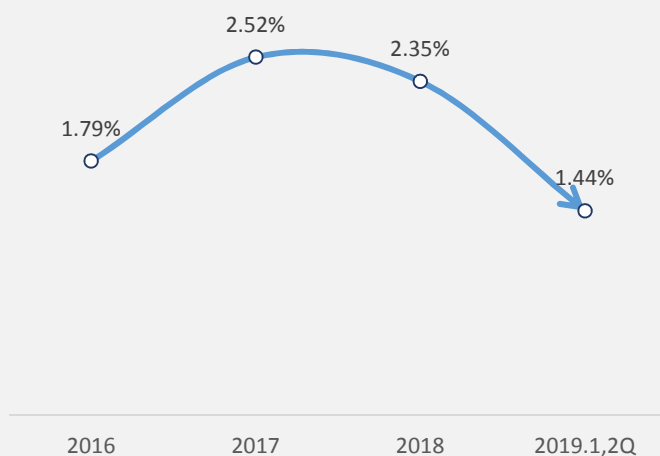
[성동구]2016~19.1,2Q\_용도지역별 거래 비중



2017년도부터 2019년 1,2Q까지 위 그래프를 보면 알 수 있듯이 준공업지역의 비중은 43%에서 64%까지 증가되었음을 알 수 있다. 서울시 성동구의 준공업지역은 대부분 성수동에 포진되어 있으며, 준공업지역의 거래 증가추세는 지속적인 성수동의 활발한 거래를 대변하고 있다고 보여진다.

[연도별 평균수익률] 2017년 **2.52% 최고점**... 현재는 하락세로 인하여 약 **1.44%**

[성동구 거래당시기준]연도별 평균 수익률(%)



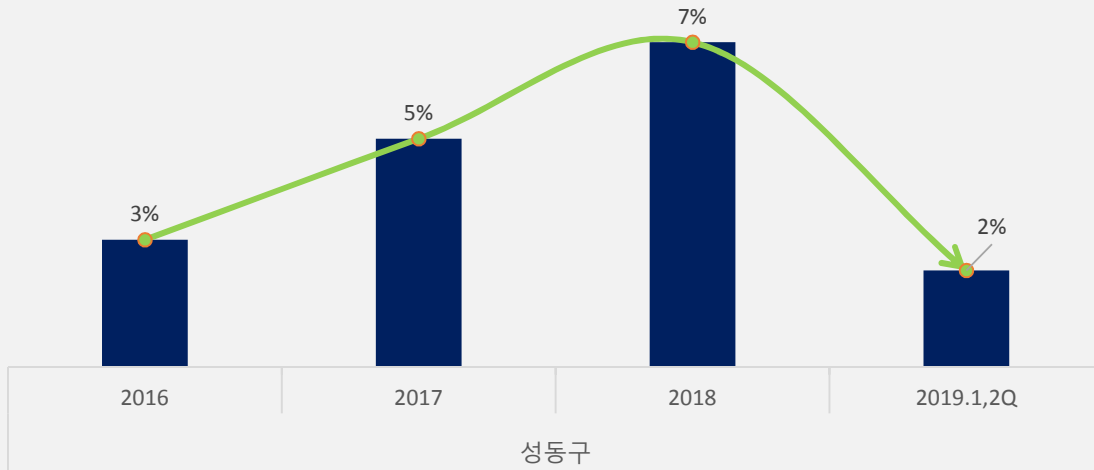
좌측 그래프는 과거 3년 동안 해마다 거래된 시점을 기준, 개별 자산에서 발생하였던 연 수익률 값의 평균치를 반영한 것이다.

2017년부터 하향 곡선의 패턴을 보이며 1.44% 까지 하락했다. 그 이유는, 성수동의 신/재축 부지들의 거래비중이 늘어나고 있음을 짐작 할 수 있다.

## [서울시 성동구] 2016~19.1,2Q 지가상승률 및 평균 매매가격 추이

[전년대비 지가상승률] 2016년 3%~ 2018년도 7%까지 지속적인 지가상승률 추이  
그러나 2019년 1,2Q 수직낙하!! 그 이유는? 성수동의 급성장으로 인한 성장통?!

[성동구] 2016~19.1,2Q 전년대비 지가상승률 추이

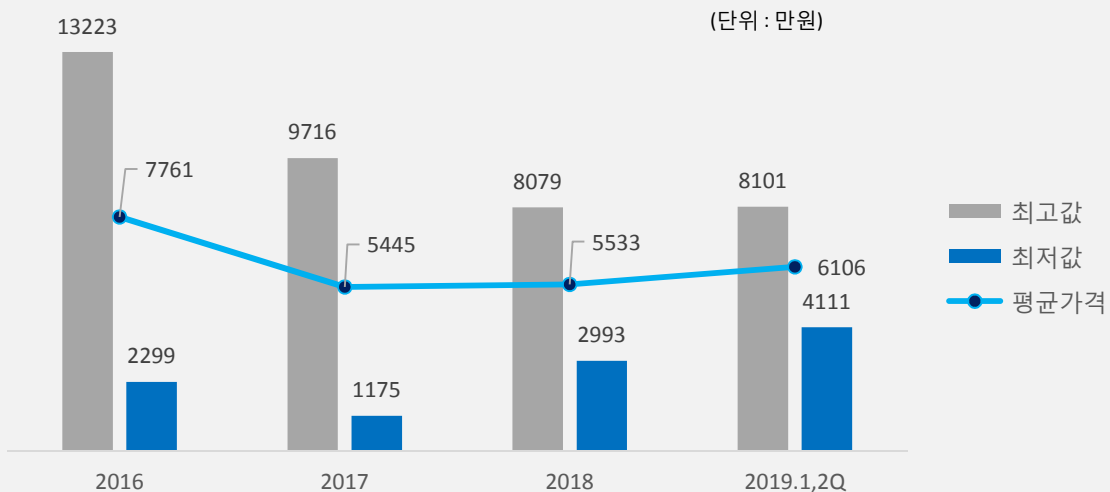


[자료] 한국감정원

불과 3년 전, 전년대비 지가상승률이 3%였던 성동구의 2018년 전년대비 지가상승률은 7%까지 치솟았다. 그러나... 2019년 1,2Q 전년대비 지가상승률은 2%로 지난 4년간 최악의 상승률을 보여준다. 그간 성동구의 핫플레이스 성수동의 큰인기로 인하여 2016~2018년도 지속적인 상승이 있었으나 현시점에서 너무 급격히 오른 지가로 인하여 주춤하는 추세이다.

[연도별 3.3㎡당 매매가격 변화] 3.3㎡당 최저값 지속적인 상승 ... 그 이유는?

[성동구] 2016~19.1,2Q 3.3㎡당 매매가격 분석



위 그래프는 2017년부터 지속적으로 3.3㎡당 최저값이 상승하는것을 알 수 있다. 그 이유는 성동구 성수동의 저평가되었던 준공업지의 높은수요로인하여 지속적인 지가상승이 되었음을 파악 할 수 있다.

## [2019.2Q 성동구 성수동] 실제 투자사례 분석



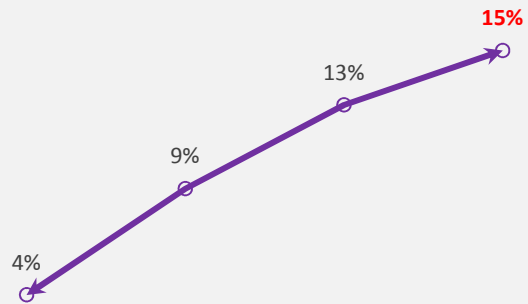
### [성동구 성수동1가 지가변동률] 올해 6월에 15% ... 2018년 12월 대비 2%p 상승

당사는 이번 분기에 성동구에서 거래된 자산들 중 실제 투자 사례의 분석을 위해 '성수동1가'에 소재한 건물을 선정하였다.

오른쪽 그래프는 2016~18년까지는 각 해당연도 말월의 지가변동률을 선택, 올해는 가장 최근에 발표된 6월의 수치를 토대로 작성되었다.

2016년 말부터 현재까지 지속적인 상승세를 이어오고 있는것으로 분석된다.

[2016~19.1,2Q]해당연도 월중 최고 지가변동률 현황

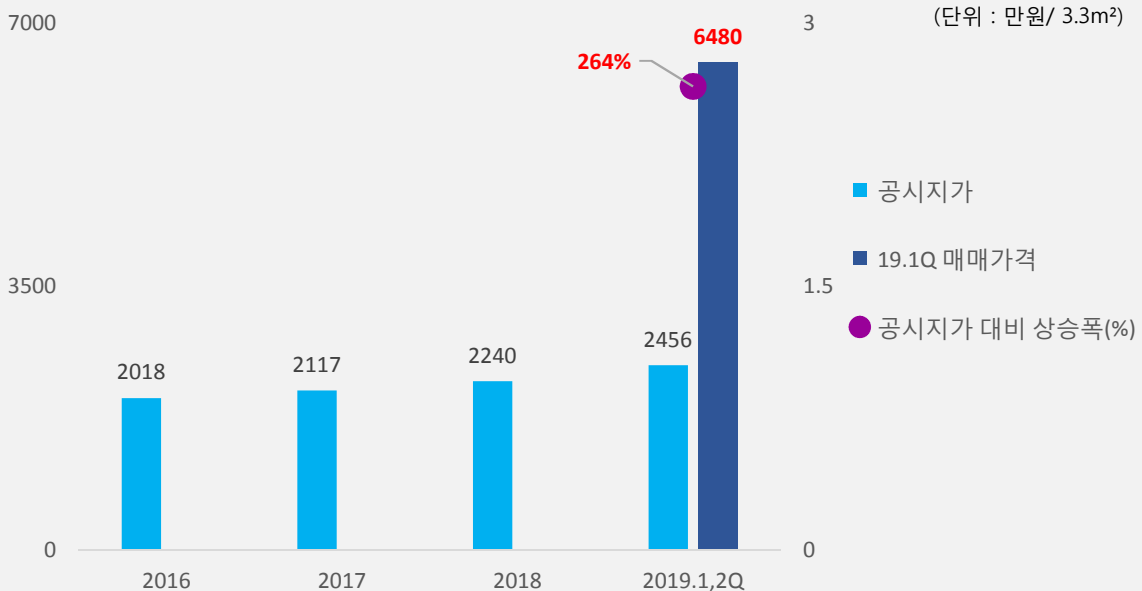


2016	2017	2018	2019.1,2Q
성동구 성수동1가			

[자료] 한국감정원

### [2019.2Q 사례 분석] 2/4분기 중 6월에 매각...3.3m²당 약 6,500만원, 공시지가 x 2.64배

[2019.2Q]성동구 성수동\_공시지가 vs. 실거래가격 분석



상기 그래프는 이번 2/4분기 중 6월에 매각된 '성수동1가' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 3.3m²당 6,480만원에 매각되었으며, 2019년 6월에 발표된 공시지가 수준인 3.3m²당 2,456만원과는 약 2.64배에 달하는 가격 차이를 보였다.

## [참고사례1] 성동구 대표 매매사례 소개



### [성동구 성수동1가] 독섬역, 독섬역 초역세권 연예인 투자지역...법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 656-377,912

대지: 228.99m<sup>2</sup>[69.27PY] / 연면적: 544.83m<sup>2</sup>[164.81PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1993.07.29

매매금액: 365,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 5,269만원

계약일: 2019-03-11, 잔금일: 2019-06-11

### [성동구 행당동] 왕십리역, 왕십리역 초역세권 대로변 근생 빌딩...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 행당동 267-15,16

대지: 300.99m<sup>2</sup>[91.05PY] / 연면적: 1,458.74m<sup>2</sup>[441.27PY]

규모: 지하2층~지상6층/ 준공연도: 1997.05.10

매매금액: 590,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 6,480만원

계약일: 2019-04-02, 잔금일: 2019-04-30

### [성동구 성수동1가] 독섬역, 독섬역 역세권 리모델링 근생 빌딩...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 656-1076

대지: 204.99m<sup>2</sup>[62.01PY] / 연면적: 519.74m<sup>2</sup>[157.22PY]

규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1989.08.21

매매금액: 390,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 6,289만원

계약일: 2019-02-11, 잔금일: 2019-04-19

## [참고사례2] 성동구 대표 매매사례 소개



### [성동구 성수동1가] 더블역세권, 독점역세권 '㈜부건에프엔씨' 측 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 656-1033,1232,1233  
 대지: 1,107.01m<sup>2</sup>[334.87PY] / 연면적: 575.11m<sup>2</sup>[173.97PY]  
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1975.06.30  
 매매금액: 2,070,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 6,182만원**  
 계약일: 2019-01-04, 잔금일: 2019-04-08

### [성동구 성수동1가] 성수전략정비지구 토지 투자 '㈜명조무역' 측 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 35-3  
 대지: 857m<sup>2</sup>[259.24PY] / 연면적: 977.62m<sup>2</sup>[295.73PY]  
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1961.12.31  
 매매금액: 850,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 3,279만원**  
 계약일: 2019-01-09, 잔금일: 2019-04-30

### [성동구 행당동] 왕십리역 역세권 코너 재건축부지 '㈜새재종합건설' 측 매입



소재지 : 서울시 성동구 행당동 1-131  
 대지: 220.99m<sup>2</sup>[66.85PY] / 연면적: 384.60m<sup>2</sup>[116.34PY]  
 규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1987.07.18  
 매매금액: 350,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 5,236만원**  
 계약일: 2019-03-04, 잔금일: 2019-07-01

## 조사개요

**지 역:** 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지 및 수도권(경기도/인천시)  
**대 상:** 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 분양상가  
**조 사 방 법:** Realty Korea Database 보유(총 90,100건) 자료 중 약 11,145건의 매각자료 분석 및 현장 답사  
**조 사 내 용:** 2019.2Q 주요 금융·경제지표 동향  
 중·소형 빌딩 2019.2Q Market Analysis, 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모  
 매수 유형별/금액대별/매입 자산유형별 거래량 분류 및 평균 거래수익률 현황  
 개인 및 법인\_서울시 투자 선호지역별 거래량 및 평균 투자수익률  
 [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황  
 [서울시 성동구] 2016~19.2Q 연도별 거래량과 평균수익률, 지가상승률 및 평균 매매가격 추이  
 성동구\_실제 투자사례 분석, 해당 지역구\_대표 매매사례 소개  
**조 사 기 간:** 2019.04.01~2019.06.30

## 중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

**자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가  
**빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m<sup>2</sup> 이상)  
**매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타  
**투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, 1,000억 미만)  
**※ 유 의 사 항:** 매각 데이터는 등기부 상 매매목록에 기재된 실거래가격의 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨.  
 이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각 여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 **데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 높음.**  
**조사 대상 제외 내용**  
 - 상가 주택 (주택 50% 이상 제외)  
 - 임대용 다가구주택 제외  
 - 오피스텔 제외

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

▶ 마켓리포트연구팀 | 02.512.8277  
▶ [www.rkasset.co.kr](http://www.rkasset.co.kr) | FAX. 02.512.7377

\* Realty Korea가 제공하는 보고서 정보 (그래프, 도표 등)에 대한 지적 재산권은 Realty Korea의 소유이며 사전허가 없이 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.





Realty Korea Co., Ltd  
#805, 801, Seolleung-Ro, Gangnam-Gu  
Seoul, 06019, Republic of Korea  
Tel : 02.512.8277  
Fax : 02.512.7377  
[www.rkasset.co.kr](http://www.rkasset.co.kr)

건국대 부동산대학원  
산학협동기업

**KU** 건국대학교  
KONKUK UNIV.

\* 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.