



# Market Report

2019 3Q | NO.25

# [2019.3Q 서초구 방배동] 실제 투자사례 분석

## Contents

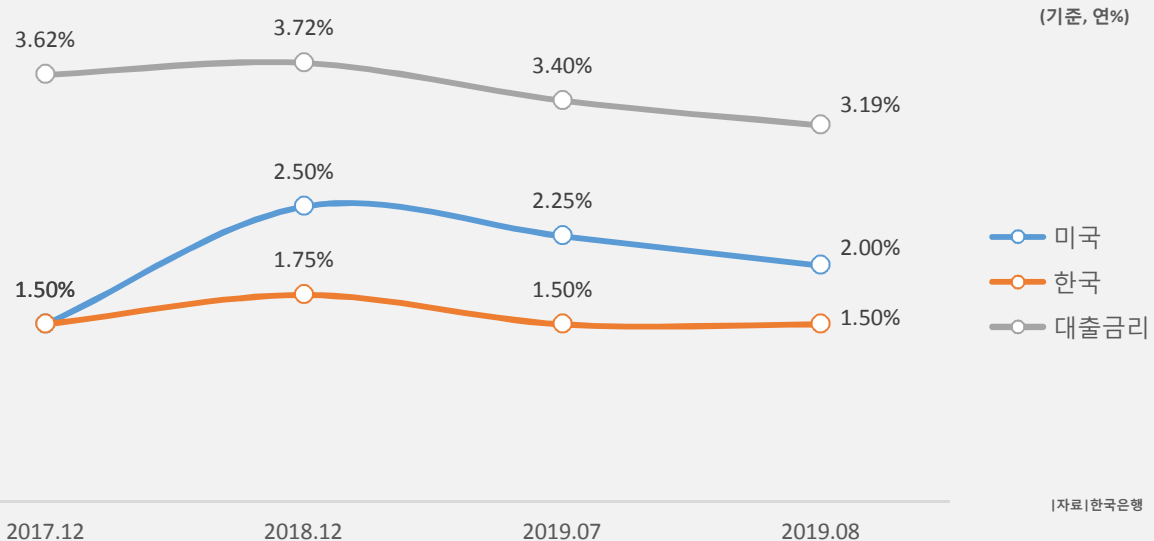
---

- 02 2019.3Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향
- 03 중·소형 빌딩 2019.3Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석
- 06 자산유형별 평균 수익률
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09 [도산대로 이면 6m도로, 제2종일반 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액]
- 10 [서초구 방배동] [서초구:전년대비 지가상승률] /  
[방배동:지가변동률] / [방배동:3.3m<sup>2</sup>당 매매가분석] /  
[연도별 평균수익률]  
대표 매매사례 소개
- 14 RK Research Reference Page

## 2019.3Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향



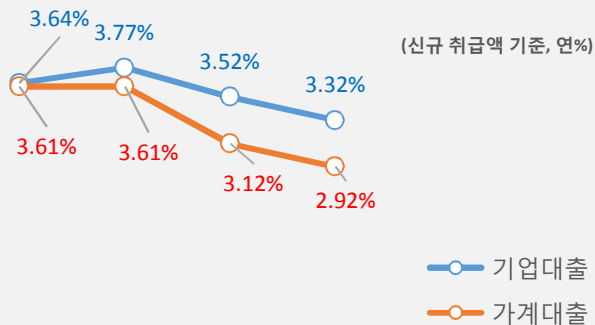
< 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 >



미국의 중앙은행인 연방준비제도는 전통적으로 0.25%p 단위로 금리를 내리고 올리고 있다. 최근 들어 또 다시 0.25%p 금리를 내림으로써 현재 2.00%p를 기록하고 있다. 향후 미국은 한 두차례 정도 금리인하가 이루어질 수 있는 상황이다. 이에 맞물려 한국의 중앙은행인 한국은행 역시 미국과 비슷한 형태로 기준금리가 내려가면서 오르고 있지는 않는 상황이다. 한국은행에서 금리인하를 한 배경으로는 미중 무역분쟁의 장기화, 일본의 수출 규제 이슈, 1분기 역성장에 이에 2분기 반등 효과도 기대에 못 미친 점, 18.12월부터 이어진 수출 부진 등의 이유가 있다.

#연방준비제도이사회 #한국은행 #기준금리 #금리인하

< 기업·가계 대출금리 >



한국은행이 가장 최근에 발표한 8월 기준, 대출 관련하여 신규취급액 기준 금융기관 기업대출, 가계대출은 2018년 11월 이후 계속해서 하락세에 들어가고 있다. 이는 각각 한국은행이 관련 통계를 집계하기 시작한 1996년 1월(가계대출)과 2001년 9월(주택담보대출) 이후 역대 최저 수준이다. 중앙은행이 낮은 금리를 유지 및 하락시키는 원인으로는 계속되는 경기 불황으로 인하여 통화 유동성을 지키고 물가를 안정시키기 위한 목적 즉, 경기활성화 정책과 관련이 있다. 금리가 내려감에 따라 이자가 줄어 가처분소득이 늘어나고 그로 인해 소비가 늘어나 경기 활성화가 되는 긍정적 효과를 기대하기 때문이다.

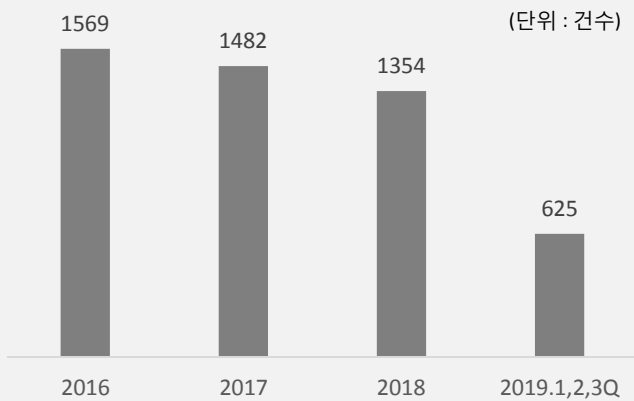
#대출금리 #담보대출 #경기불황

## 중·소형 빌딩 2019.3Q Market Analysis

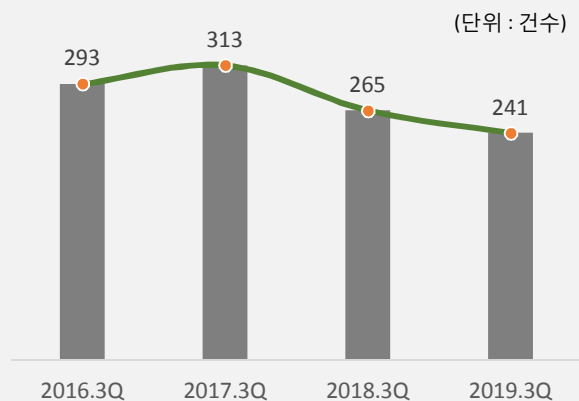


2019년 3/4분기 거래량 241건 / 2019년 3/4분기까지 총 거래량 625건 / 연도별\_분기별  
평균 거래량은 현 시점에선 소폭 하락

2016~19.1,2,3Q 연도별 거래량 추이



연도별\_분기별 거래량

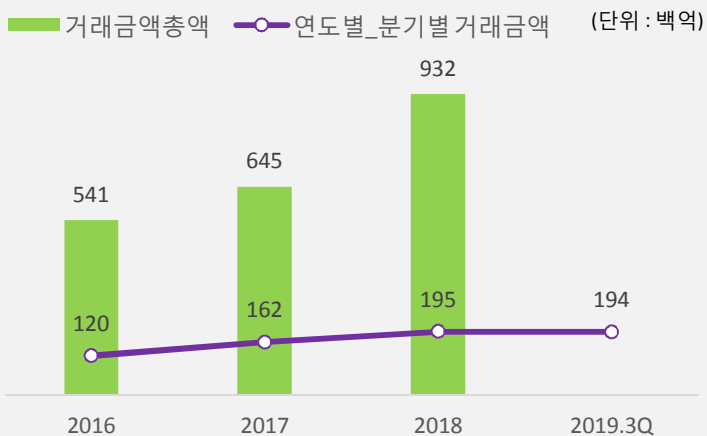


당사에서 그 동안 발표해왔던 분기별 거래량은 약 200~300건 내외였다. 2019.2분기 거래량은 164건으로 저조하였으나 2019.3분기 들어서 대출금리가 하락됨에 의해 매수자의 적극적인 움직임으로 인해 거래량이 241건으로 77건의 거래 증가치를 보이고 있으며, 전년 동기(265건)대비 10%p 떨어져 24건의 거래 감소치를 보이고 있다.

#대출금리 #거래건수

3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 9천4백억원**  
2019년 현재까지 5조4천6백억원

연도별 거래 규모 및 연도별\_분기별 평균 거래금액



'19년 3/4분기 거래금액은 약 1조9천4백억원 수준으로, 전년 분기별 거래금액과 거의 유사한 수준으로 나타났다.

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

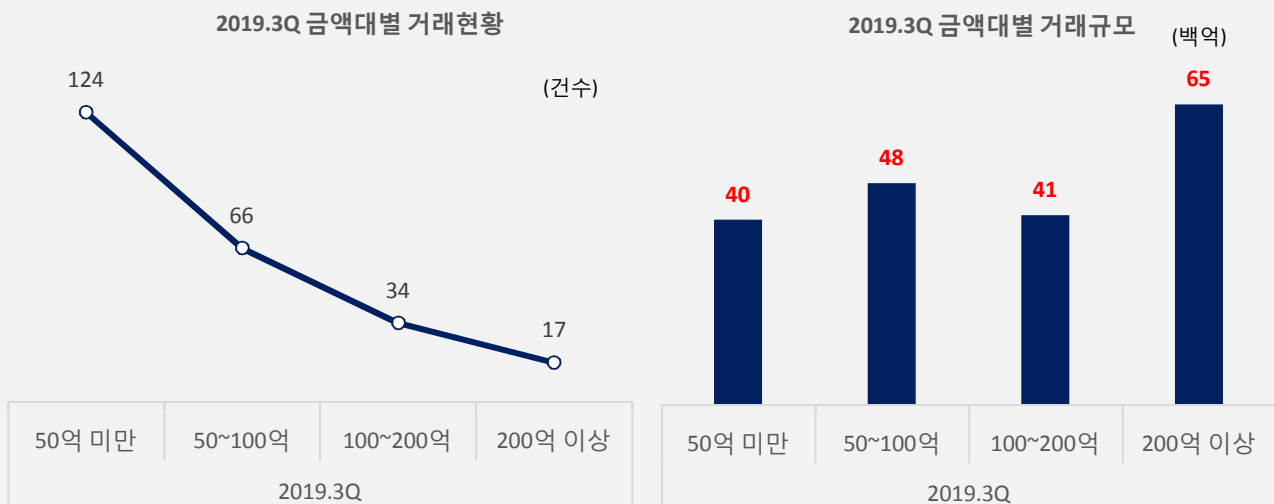
#거래금액 #지가상승



## 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석



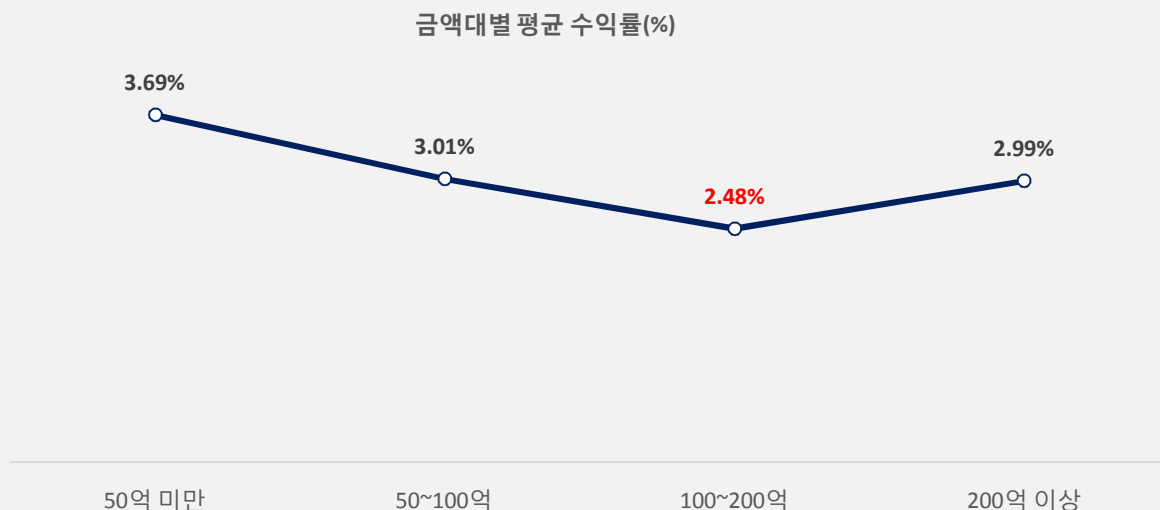
가장 활발한 거래구간, '50억 미만'...거래량 비중 전체의 52%, 거래규모는 4,000천억원  
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 6,500억원 수준으로 가장높아



'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 4,000억으로 가장 낮게 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 1,2Q와 마찬가지로 '200억 이상'에서 최소 거래 건수를 기록했지만 거래규모는 전체 거래규모의 33.5%를 차지하는 6,500억원을 기록하였다.

#50억미만\_꼬마빌딩 #평균\_약 32억원 #수요층\_물림현상

[금액대별 평균수익률] 최저 2.48% ~ 최고 3.69%로 수익률 편차 1%이상 차이나



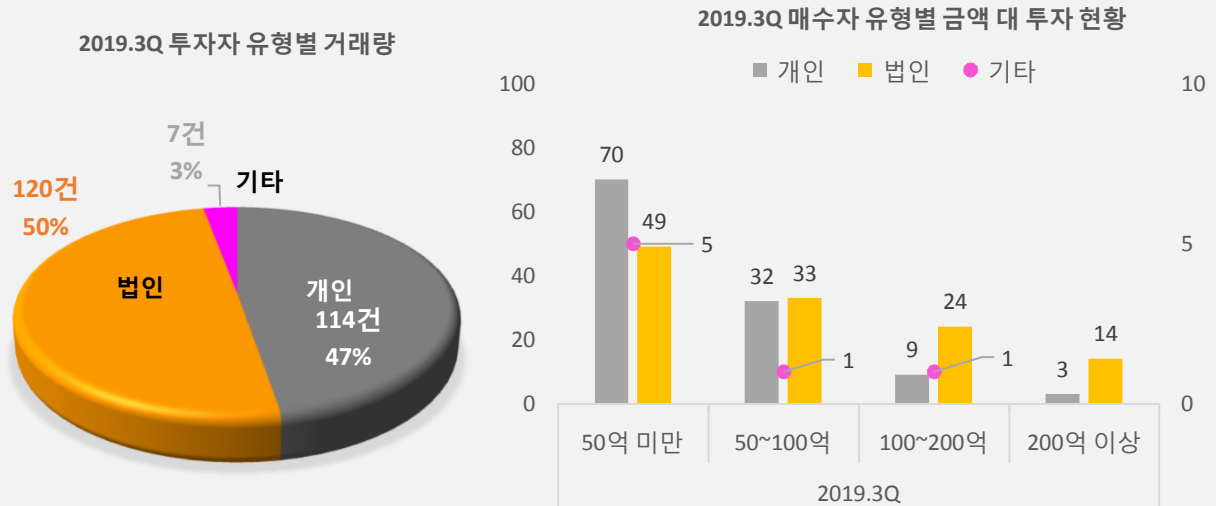
2019년 3/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과, '50억 미만' 구간에서 3.69%를 기록하며 가장 높게 나타났고, 최저 수익률과는 1%이상의 편차를 기록하였다.

#요구수익률 #법인\_사옥용도 #재건축 #신축

# 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석



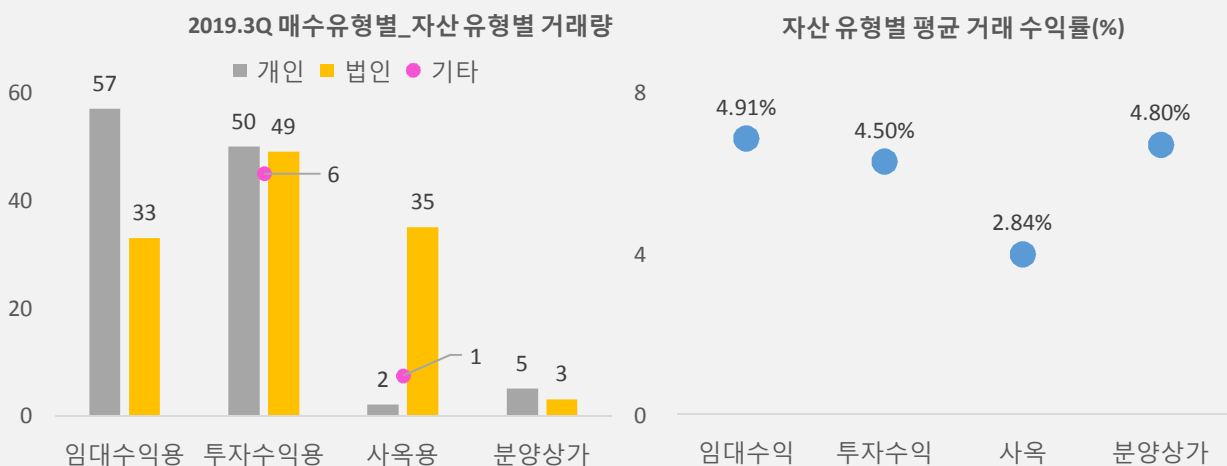
법인 투자자, 전체 거래의 50% 차지... 100억이상 구간에서 3배이상의 편차보여..



'19년 3/4분기 거래의 50%는 법인에서 투자한것으로 조사되었다. 특히 100억이상의 금액대에서는 개인 투자자의 거래 건수와 3배이상의 편차를 보여 법인 투자자의 강세를 파악 할 수 있다.

#법인\_투자자 #사옥매입 #개인\_투자자 #꼬마빌딩

[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용과 투자용에 집중, 법인은 비교적 다양 함  
[자산유형별 평균 수익률] 임대수익 4.91%로 가장 높아, 사옥형 2.84%로 최소치



개인과 법인 투자자의 매입 사례들을 크게 네 종류의 자산 유형으로 구분하여 조사하였을 때 개인 투자자의 투자 유형은 단연 임대수익을 가장 우선시 하였고, 법인 투자자의 투자 유형은 투자수익을 우선시 하였으나 개인 투자자에 비해 비교적 고르게 분포되어 있음을 파악 할 수 있다.

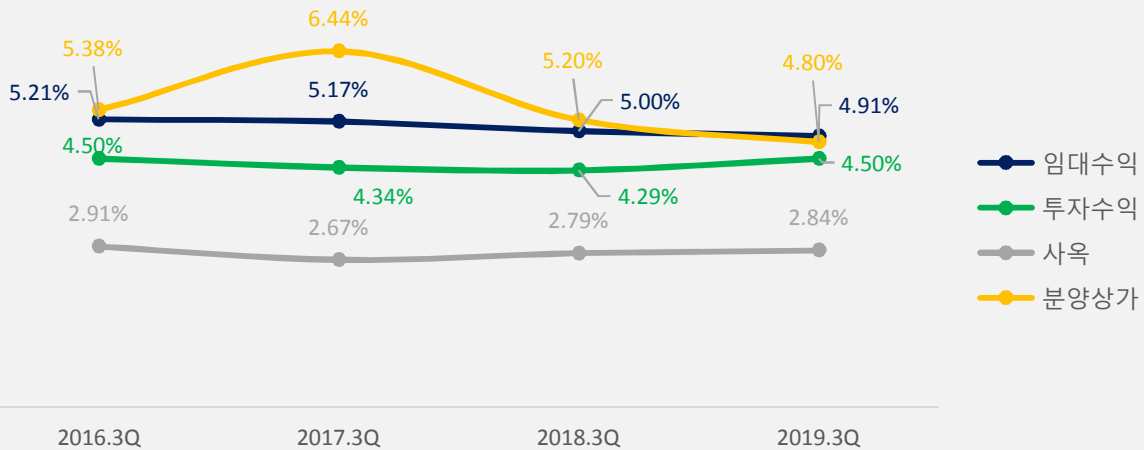
#개인\_투자자\_임대수익 #법인\_투자자\_투자수익 #시세차익 #임대수익

## 자산유형별 평균 수익률



2016년~2019년도 각 ¼분기 자산유형별 평균수익률은 전년도 대비 0.4%미만의 편차..

자산유형별(각 분기) 평균 수익률



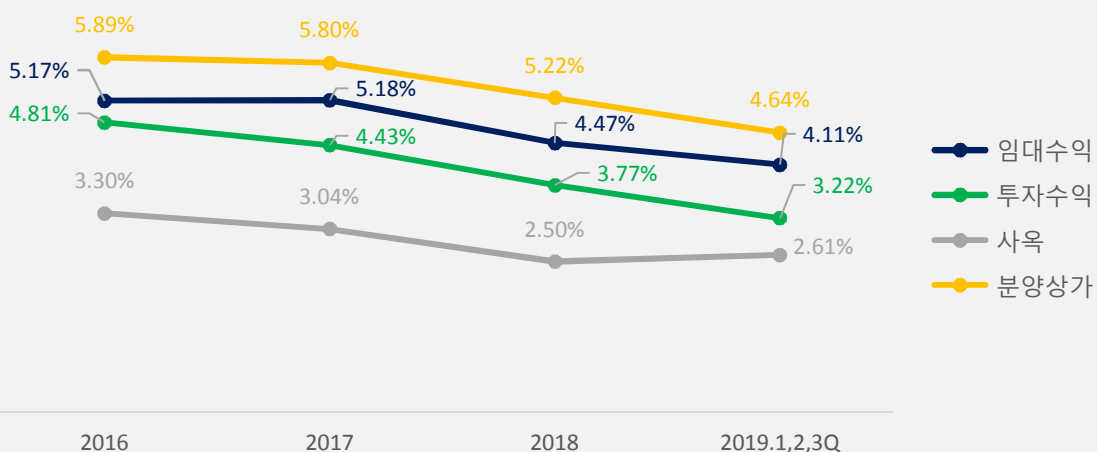
2016년~2019년 각 ¼분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

임대수익 0.09%하락, 투자수익 0.21%상승, 사옥 0.05%상승, 분양상가 0.4%하락 된 것으로 조사되었다.

2016년부터 2019년 ¾분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과...

2016년과 비교 시 모든 자산유형의 평균수익률 0.7~1.6% 하락...

자산유형별(연도별) 평균 수익률



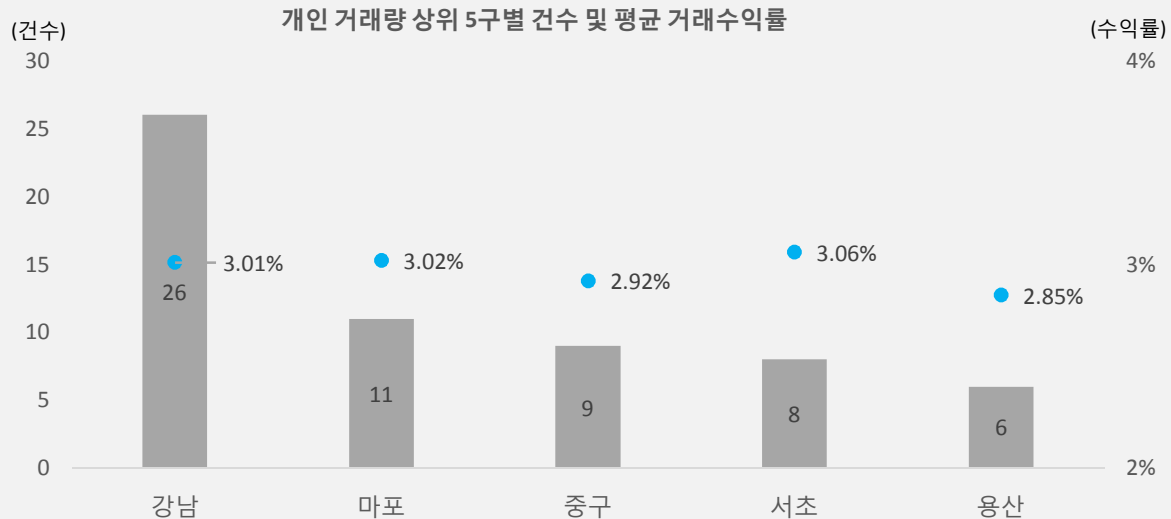
2016년부터 2019년 ¾분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

모든 자산유형의 평균수익률은 점차적으로 하락한 것을 볼 수 있다. 가장 적은 편차는 사옥의 경우 2016년 대비 0.7% 하락하였고, 가장 큰 편차를 보이는 자산유형은 투자수익으로 2016년 대비 약 1.6% 하락한 것으로 조사되었다.

## 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



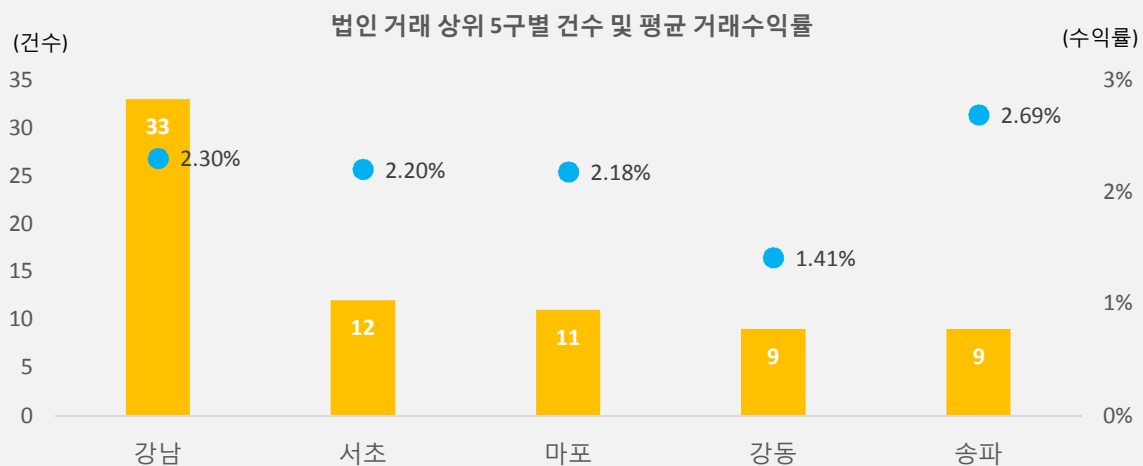
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/중구/서초구/용산구로 나타나  
거래수익률, 상위 5구 비슷한 수준으로 약 3% 내외...



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 중구, 서초구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.01%, 마포구 3.02%, 중구 2.92%, 서초구 3.06%, 용산구 2.85%로 나타났다. 상위 5구의 평균 거래수익률은 약 3%로 조사되었다.

#강남빌딩 #홍대 #연트럴파크 #이태원 #한남동

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/마포구/강동구/송파구 순으로 조사되..  
사옥매입 및 투자수익 목적으로 변함없는 압도적인 1순위 강남구...



법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 강동구, 송파구로 확인되었다. 역시나 변함없는 부동의 1위 자리는 강남구로 개인/법인 구분없이 안정적인 투자책으로는 강남구를 선호하는 것으로 파악해 볼 수 있다.

#강남3구 #강남4구

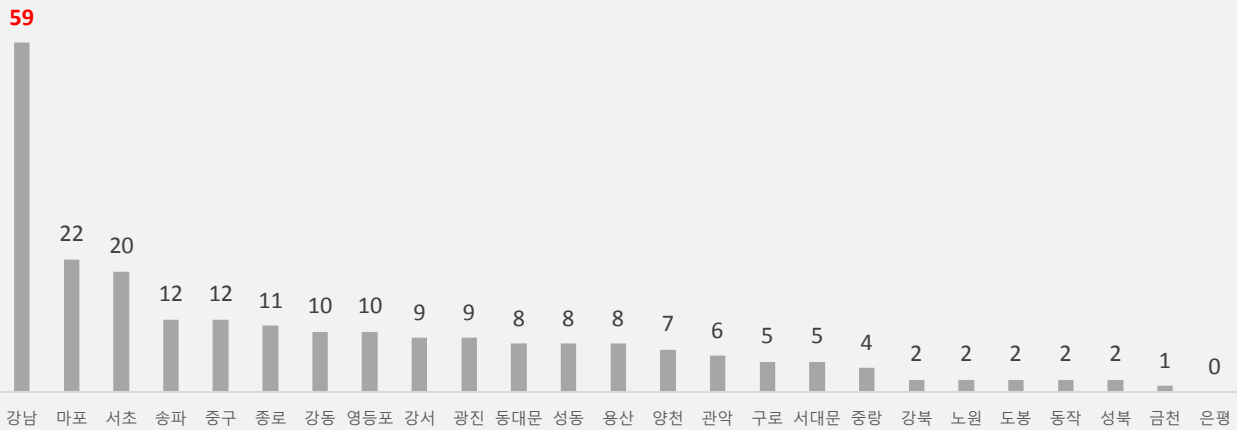
# [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



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

19.3Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황

(건수)



올해 3/4분기 서울시 매매 건수 중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 중구인 것으로 조사되었다.

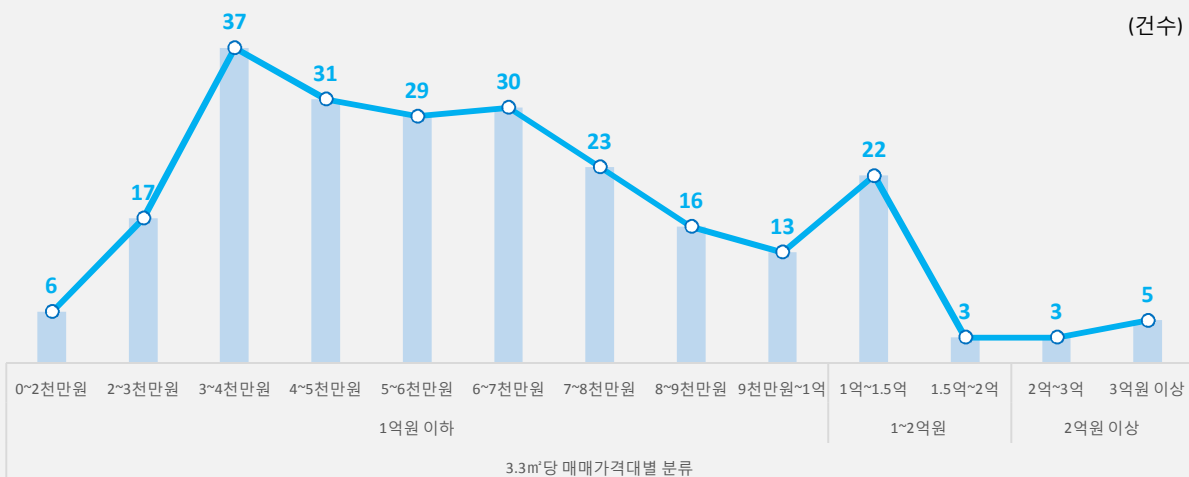
#강남구 #환금성 #인프라 #네트워크

3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도... 3~4천만원 37건으로 최대...

1억원 이상, 서울시 거래량의 14%... 해당 구간 내 1~1.5억원대 거래량, 가장 많아

19.3Q 서울시 거래량\_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황

(건수)



서울시에서는 3.3m²당 3~4천만원의 거래 빈도가 가장 높게 나타나면서 1위를 차지했다.

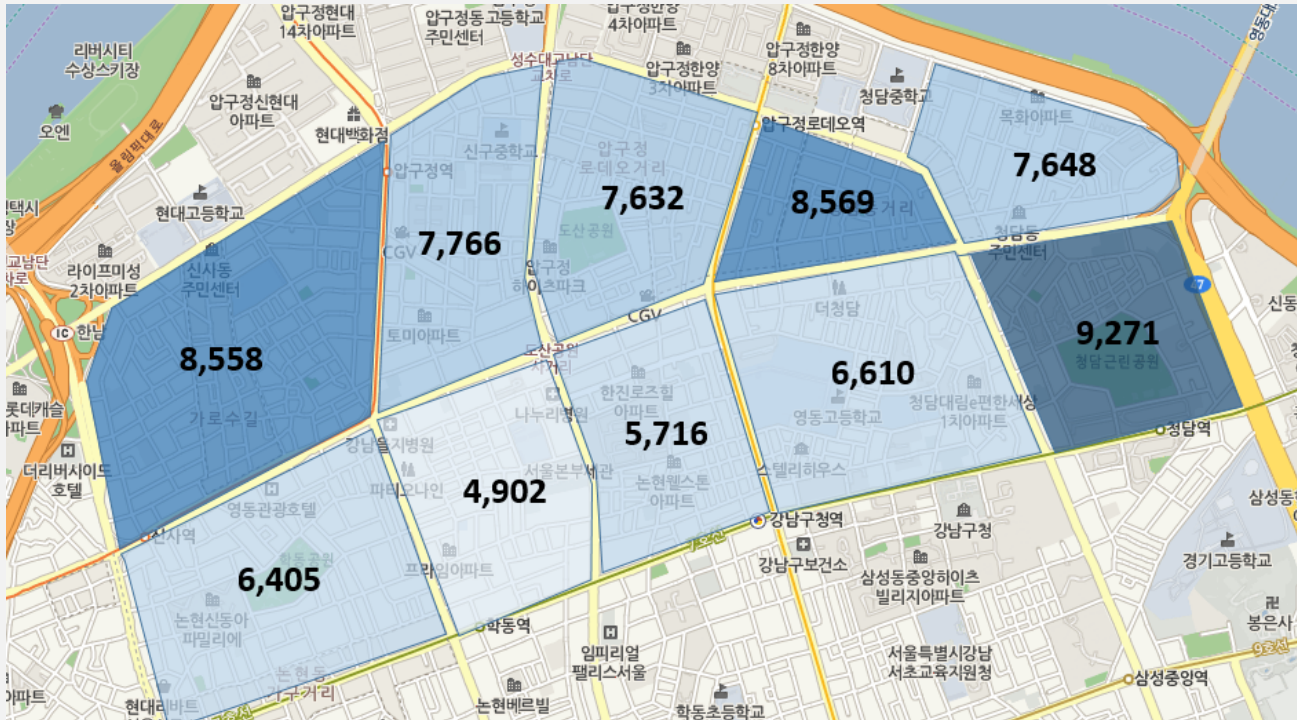
3.3m²당 1억원 이상의 구간 중 1억~1.5억원대의 거래 빈도수가 가장 높은 것으로 조사되었다.

## [도산대로 이면 6m도로, 제2종일반 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액]



[대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액] 도산대로 이면 신사/논현/청담 소재의 대지 3.3m<sup>2</sup> 평균 매매금액 추이... 청담동 1순위, 가로수길이 속한 신사동은 2위로...

[기간: 2018.01.01~2019.3Q / 용도지역: 제2종일반주거지역 / 도로: 6m]



위 첨부 된 지도자료는 2018.01.01부터 2019년도 4분기까지 도산대로에 접한 신사동, 논현동, 청담동의 제2종일반 주거지역의 용도지역에 속한 도로폭 6m에 해당하는 매각자료를 토대로 각 섹터별 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액을 조사 및 표현하였다.

1순위를 차지한 곳은 명품거리가 속해있는 위 지도자료의 우측에 위치한 청담동이며, 가로수길이 속해있는 지도자료의 좌측에 위치한 신사동이 그 뒤를 쫓고 있다. 성수대교 남단사거리와 도산공원사거리를 이어주는 언주로 대로 변을 기준으로 양옆의 신사동 또한 대지 3.3m<sup>2</sup>당 7,500만원 이상으로 높은수준을 보이는 것으로 조사되었다.

#가로수길 #명품거리 #영동대로 #도산대로 #사옥

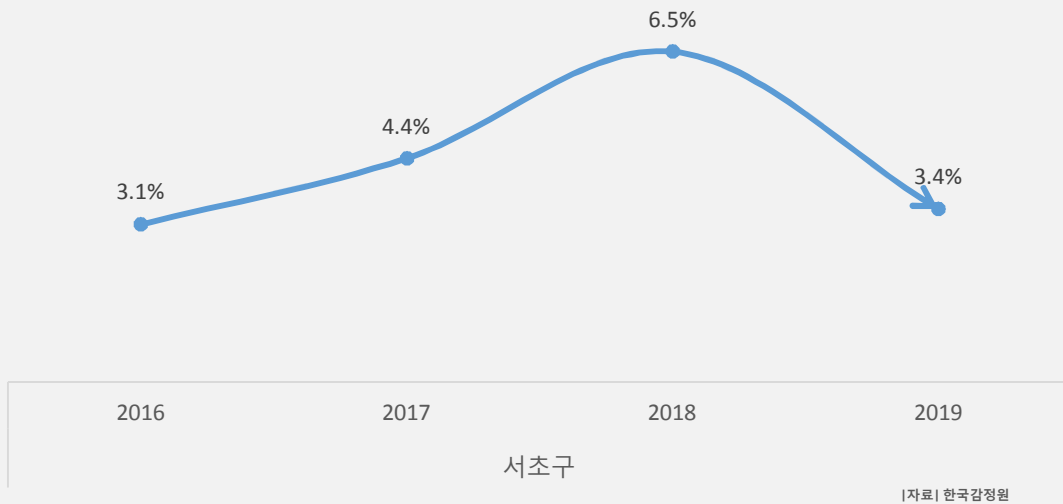


## [서초구:전년대비 지가상승률] / [방배동:지가변동률]



**[전년대비 지가상승률]** 2016년 3.1%를 시작으로 2018년도 6.5%까지 오름세... 그러나 2019년 현재 3.4%로 전년대비 3.1%하락... 서초구에 무슨일이?...

[서초구] 2016~19 전년대비 지가상승률 추이



위 그래프와 같이 서초구의 2016년도부터 지가상승률을 보면 3.1%로 시작하여 2018년도에는 6.5%까지 치솟은 걸 볼 수 있다. 그러나 현재 3.4%로 전년대비 3.1% 하락한 것으로 조사되었다.

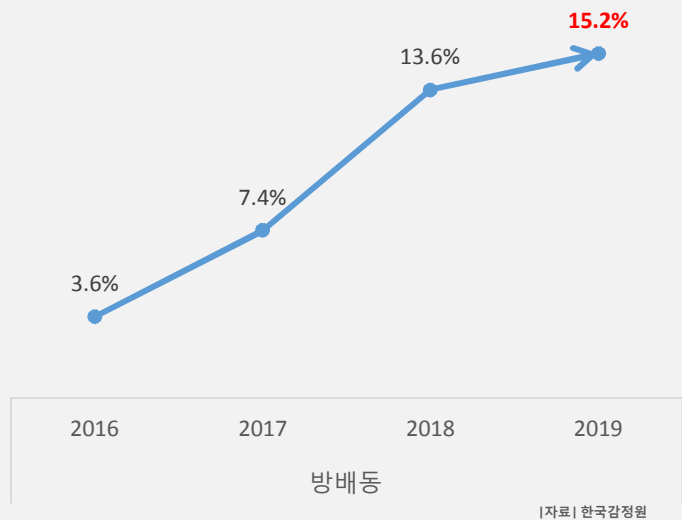
**[서초구 방배동 지가변동률]** 올해 9월에 15.2% ... 2018년 12월 대비 약 2%p 상승

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

오른쪽 그래프는 2016~2018년까지는 각 해당연도 말월의 지가변동률을 선택, 올해는 가장 최근에 발표된 9월의 수치를 토대로 작성되었다.

페이지 상단의 그래프에서 볼 수 있듯이 서초구 지가상승률은 2019년도에 전년대비 3.1%하락한 수치를 기록하였지만 방배동의 지가는 전년대비 상승한 것을 볼 수 있다. 이는 방배동의 서리풀터널 영향이 큰 것으로 짐작해 볼 수 있다.

[방배동]연도별 지가변동률 현황

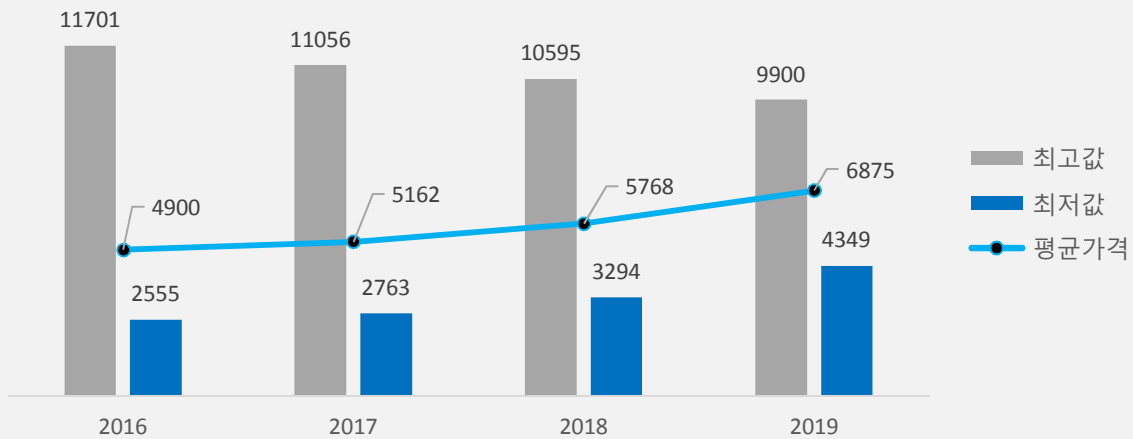


#방배동 #지가상승 #서리풀터널 #테헤란로의 연장선

## [연도별 3.3m²당 매매가격 변화] 3.3m²당 최저값 지속적인 상승 ... 그 이유는?

[방배동] 2016~19.1,2Q 3.3m²당 매매가격 분석

(단위 : 만원)

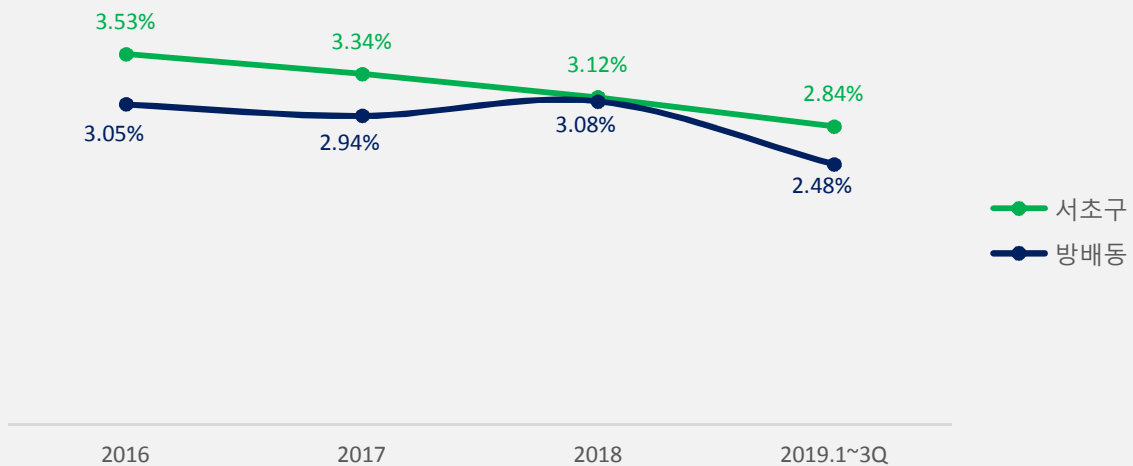


위 그래프는 2016년부터 지속적으로 3.3m²당 최저값이 상승하는것을 알 수 있다. 이는 대로변의 높은 지가로 인하여 이면도로의 저평가 된 부지들을 개발하는 사례가 늘면서 점차적으로 3.3m²당 최저값이 상승한 것으로 판단해 볼 수 있다.

#이면도로 #재건축 #신축 #리모델링 #밸류업

## [평균 수익률 변화] 서초구 전체와 방배동의 수익률... 지속적인 하락 ... 그 이유는?

[서초구/방배동 거래당시기준]연도별 평균 수익률(%)



위 그래프는 서초구와 방배동의 거래 당시 기준으로 연도별 평균 수익률을 조사하여 표현하였다. 서초구 전체와 방배동의 거래 당시 기준으로 평균수익률 하락 원인은 지속적인 지가상승으로 인하여 상대적으로 수익률이 하락한 것이라 판단해 볼 수 있다.

#수익률 하락 #지가상승 #요구수익률

## [참고사례1] 서초구 방배동 대표 매매사례 소개

### [서초구 방배동] 함지박사거리 코너 위치한 재건축부지...법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 795-23

대지: 397.69m<sup>2</sup>[120.30PY] /연면적: 921.69m<sup>2</sup>[278.81PY]

규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1979.12.29

매매금액: 880,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **7,315만원**

계약일: 2019-01-27, 잔금일: 2019-03-15

### [서초구 방배동] 서리플터널 개통호재 및 내방역 출구 앞 코너...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 937-22

대지: 212.30m<sup>2</sup>[64.22PY] /연면적: 561.26m<sup>2</sup>[169.78PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1988.04.21

매매금액: 500,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **7,786만원**

계약일: 2019-07-13, 잔금일: 2019-09-09

### [서초구 방배동] 방배동 카페골목 메인도로접 코너 빌딩...법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 768-13

대지: 471.21m<sup>2</sup>[142.54PY] /연면적: 1,078.98m<sup>2</sup>[326.39PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1992.10.12

매매금액: 692,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **4,855만원**

계약일: 2019-03-05, 잔금일: 2019-04-10

## [참고사례2] 서초구 방배동 대표 매매사례 소개



### [서초구 방배동] 방배역, 효령로 대로변 빌딩...물건지 인근 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 981-1

대지: 314.91m<sup>2</sup>[95.26PY] / 연면적: 1,032.43m<sup>2</sup>[312.31PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1992.04.30

매매금액: 780,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **8,188만원**

계약일: 2019-07-31, 잔금일: 2019-08-08

### [서초구 방배동] 이수교차로, 동작대로 대로변 빌딩...법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 753-2

대지: 473.88m<sup>2</sup>[143.35PY] / 연면적: 2,649.02m<sup>2</sup>[801.33PY]

규모: 지하2층~지상8층/ 준공연도: 2003.04.01

매매금액: 1,420,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **9,906만원**

계약일: 2019-01-19, 잔금일: 2019-10-31

### [서초구 방배동] 서울고사거리 인근 대로변 꼬마빌딩...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 서초구 방배동 1001-35

대지: 222.41m<sup>2</sup>[67.28PY] / 연면적: 466.91m<sup>2</sup>[141.24PY]

규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1983.09.30

매매금액: 305,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **4,533만원**

계약일: 2019-05-28, 잔금일: 2019-08-27

## 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:** 2019.3Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향  
 중·소형 빌딩 2019.3Q 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  
 [서초구 방배동] 서초구 지가상승률, 방배동 지가변동율, 매매가분석, 연도별 평균수익률변화  
 해당 지역구\_대표 매매사례 소개

**조 사 기 간:** 2019.06.01~2019.09.31

## 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

- **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

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





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.