REALTY KOREA

Market Report

2021 1Q | NO.31

Contents

02 2021년 1Q 3.29 부동산대책 양도소득세율 인상

03 2021년 1Q 비사업용 토지란?

04 중·소형 빌딩 2021.1Q Market Analysis

05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

06 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역

07 자산유형별 및 자산규모별 거래분석

08 자산유형별 평균 수익률

09 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역

10 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황

11 [도산대로 이면, 제2종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세]

12 [2021.1Q 강남구 지가 상승률]

13 [도산대로 인근] 2018~2021.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

14 [별첨] 도산대로 인근 매매사례 소개

15 [RK Research Reference Page

2021년 1Q 3.29 부동산대책 양도소득세율 인상

> 2021년 부동산 투기 근절 및 재발방지 대책 을 위한 "3.29 부동산대책"

2021년 LH임직원의 내부비리 및 투기사건으로 인해 온 사회에 파장을 일으켰고 정부는 부동산 투기근절 및 재발방지대책을 2021년 3월 29일에 발표하였다. 그 중 2022년 1월 1일부터 시행되는 양도소득세 중과세율 변화는 다음과 같다.

1. 비주거용 부동산 단기 보유 양도세율 인상 및 비사업용 토지에 대한 양도세율 인상 표

구분		사업용 토지 등 주택 외 부동산	비사업용 토지		주택,입주권
보유기간	1년 미만	50% → 70%	50% → 70%	기본+10%p → 기본+20%p	70%
	2년 미만	40% → 60%	40% → 60%	기본+10%p → 기본+20%p	60%
	2년 이상	기본(6~45%)	기본+10%p → 기본+20%p		기본
단기 보유 비사업용 토지는 단기보유 또는 비사업용 토지에 대한 세율 중 높은 세율 적용					

2. 개인 비사업용 토지에 대한 장기보유특별공제 적용 X

> 기존엔 보유기간에 따른 장기보유특별공제(연간 2%씩 최대 30%)적용이 가능하였지만 2022년 양도분부터는 장기보유특별공제 적용 X

3. 주말농장용 농지는 사업용 토지에서 제외

> 농지는 원칙적으로 해당 농지 소재지에서 재촌.자경한 경우에만 사업용 토지로 인정한다. 예외적으로 1000㎡ 이내의 소규모 농지는 주말농장용으로 취득해 재촌,자경하지 않아도 사업용 토지로 보았지만 2022년 양도분부터는 주말농장용으로 취득한 토지도 재촌,자경하지 않으면 비사업용 토지로 취급

4. 법인 소유 비사업용 토지 양도 추가 세율

> 법인이 주택, 별장, 입주권, 분양권, 비사업용 토지를 양도할 경우 법인세와 별도로 토지 등 양도소득에 대한 법인세 과세 2022년 양도분부터 비사업용 토지에 대한 법인 추가 세율이 10%에서 20%로 인상

5. 공익사업에 따라 수용되는 비사업용 토지의 세제 혜택 축소

> 현재는 공익사업이나 정비사업 등 법률에 따라 토지를 수용당하거나 양도하는 경우에 사업인정 고시일부터 2년 이전에 취득한 토지는 양도세를 10% 감면하고, 비사업용 토지도 사업용 토지로 봐 중과세를 적용하지 않았지만 2022년부터는 기존에 보유 중인 토지의 경우 사업용 토지로 간주하는 비사업용 토지 범위를 사업인정 고시일부터 2년 이전이 아니라 5년 이전으로 강화된다. 또한 법령 시행 이후 신규로 취득한 토지는 양도시점에 비사업용 토지일 경우 취득 시기와 관계없이 양도세 중과세율이 적용되고 감면 대상에서도 제외

2021년 1Q 비사업용 토지란?

나대지. 부재지주 소유 임야 등을 실수요에 따라 사용하지 않고 재산증식수단의 투기적 성격으로 보유하고 있는 토지를 지칭해 비사업용 토지라고 한다. 토지의 종류를 구분,표시하는 지목은 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 대, 공장용지,
학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지 등 구분하여 표시가 되어 있다.
가장 대표적인 지목인 대지를 가지고 살펴보자면 대지에 건물이 없으면 비사업용 토지 일 수 있다.
즉, 비사업용 토지란 토지의 지목대로 사용되고 있지 않은 토지를 비사업용 토지라고 한다.

> 비사업용 토지의 세분화

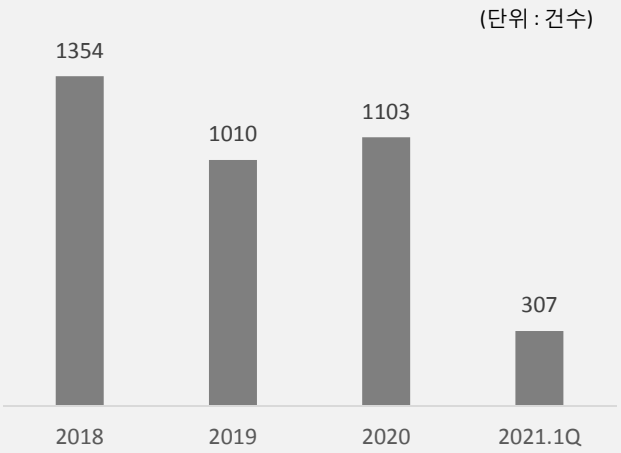
1. 농지(전,답,과수원)
   > 소유자가 농지 소재지에 거주하지 않거나 자기가 경작하지 않는 농지
   > 특별시, 광역시(광역시의 군은 제외) 및 시 지역(읍,면 지역은 제외)중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의한 도시지역안의 농지(녹지지역 및 개발제한구역의 농지를 제외하고, 도시지역으로 편입된 날부터 3년이 경과되지 않은 농지도 제외)
2. 임야
   > 소유자가 임야 소재지에 거주하지 않고 있는 임야
3. 목장용지
   > 축산업을 하는 사람이 소유하는 목장용지로서 대통령령이 정하는 토지의 기준 면적을 초과하는 것
   > 특별시, 광역시 및 시 지역의 도시지역 안에 있는 목장용지
   > 축산업을 영위하지 않는 사람이 소유하는 목장용지
4. 비사업용 나대지, 잡종지
   > 지방세법상 종합합산과세대상 토지(건축물이 없는 나대지, 공장건축물 부속토지 중 기준면적을 초과하는 토지 일반 건축물 부속토지 중 기준면적을 초과한 토지 등)
   > 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별 배율(도시지역 3배~5배, 그 밖의 토지 10배)을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
   > 별장과 부속토지, 잡종지
5. 나대지 중 대지에 정착된 일반적인 건축물의 면적에 용도지역별 배율(표1. 참고)을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지 즉, 건물을 지은곳만 사업용 기준면적의 초과부분은 비사업용 토지

< 표1.일반 건축물의 적용 배수 >

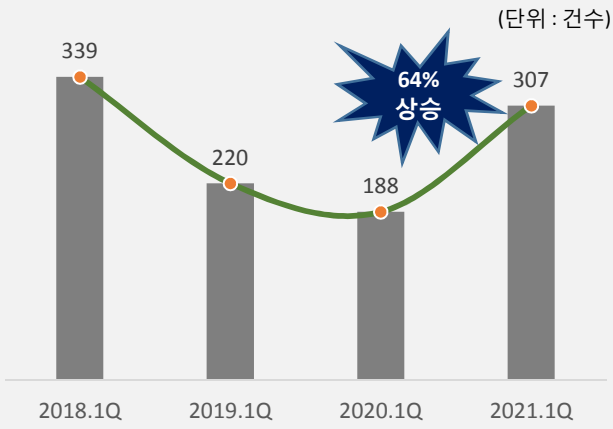
구분		건축물의 바닥면적에 대한 용도지역별 적용 배율
도시지역	전용주거지역	5배
	준주거지역, 상업지역	3배
	일반주거지역, 공업지역	4배
	녹지지역	7배
	미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

2021년 1/4분기 거래량 307건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 320건 예상
연도별_분기별 거래량은 작년 기준 64% 상승

2018~21.1Q 연도별 거래량 추이



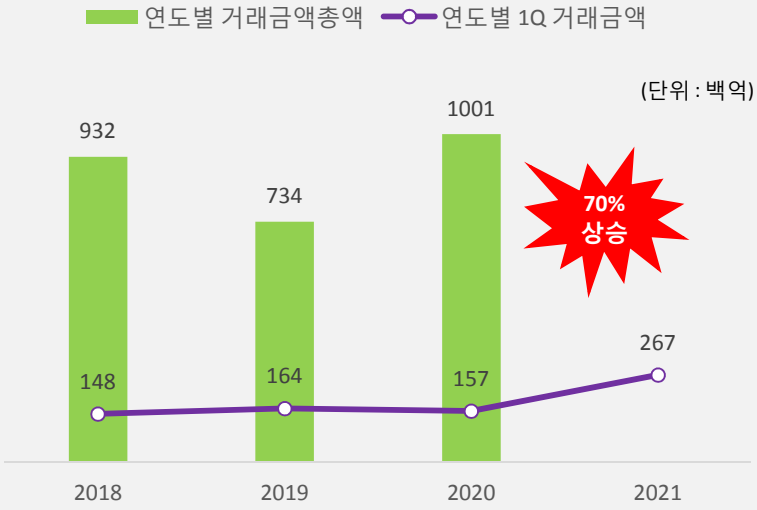
연도별_분기별 거래량



연도별_분기별 거래량을 보면 작년 기준으로 약 64% 상승세를 보이고 있으며 이는 2020년도 4분기 조사결과 작년기준 77% 상승률을 보이는 것과 마찬가지로 코로나로 인한 유동자금, 금리의 하락, 주택시장의 규제로 인해 상업용 부동산에 많은 투자가 이루어지면서 계속해서 거래가 꾸준히 증가함을 보이고 있다.

1/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) 약 2조6,700억원
전년도 분기별 거래금액과 비교해 대폭 상승

연도별 거래 규모 및 연도별_분기별 평균 거래금액



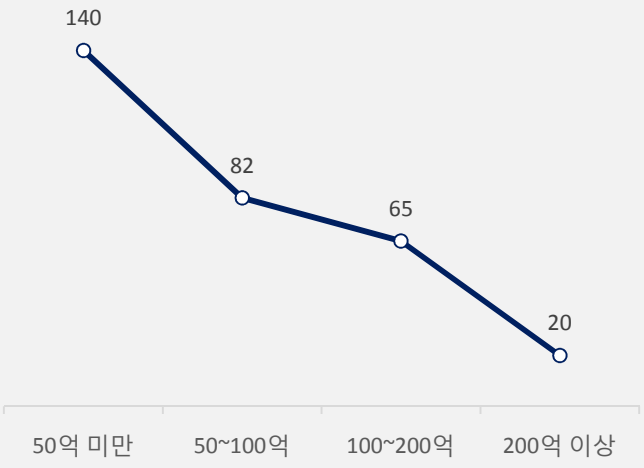
21년도 1/4분기 거래금액은 약 2조6,700백억 원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 70%이상 대폭 상승한 걸 볼 수 있다.

이는 작년 한해동안 계속 이어져 온 코로나 및 주택시장의 규제로 인해 거래량이 대폭 상승하면서 20년도 1분기 거래금액과 매우 큰 차이를 보이는 것이다.

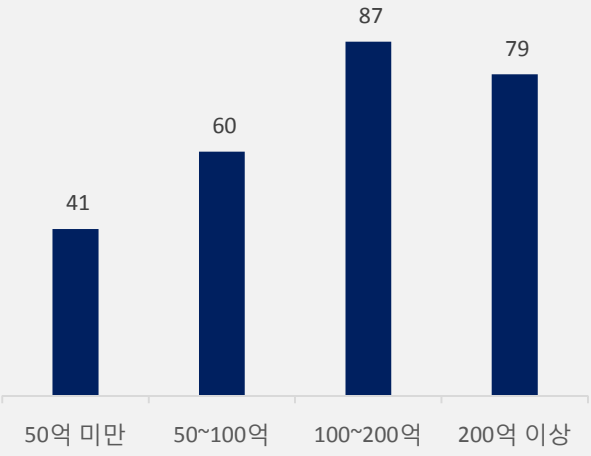
중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 45.6%, 거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 30%...!!

2021.1Q 금액대별 거래현황(건수)



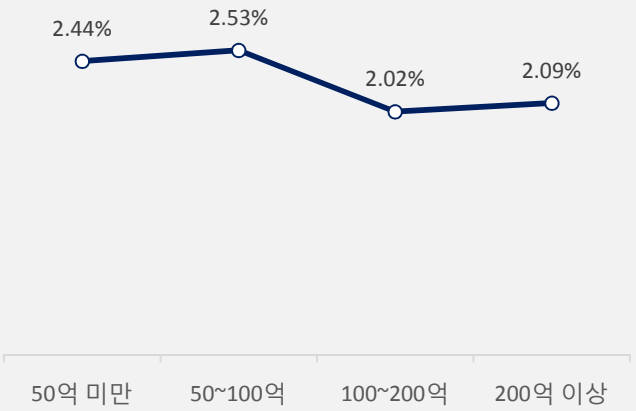
2021.1Q 금액대별 거래규모(백억)



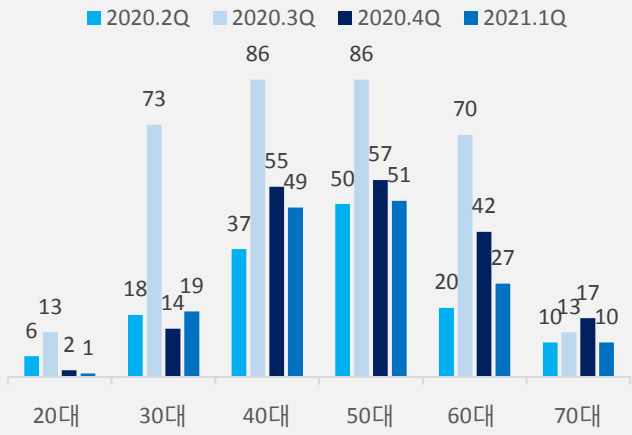
'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 4,100억 원으로 가장 낮게 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 6.5%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 30%인 7,900억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 2.02% ~ 최고 2.53%로 수익률 편차 약 0.5% 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)



분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)

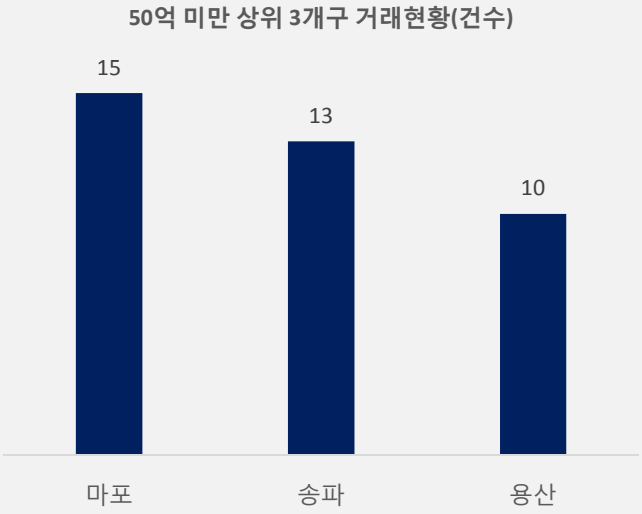


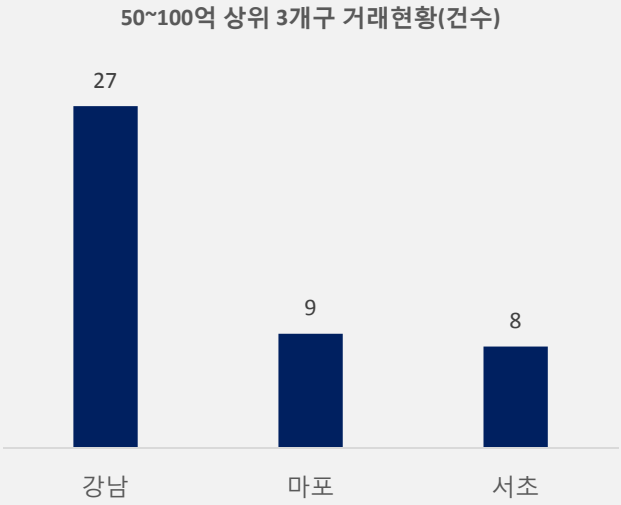
2021년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 2.02% 최고는 2.53%로 약 0.5%편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대에서 눈에 띄는 부분은 지난 2020년도와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

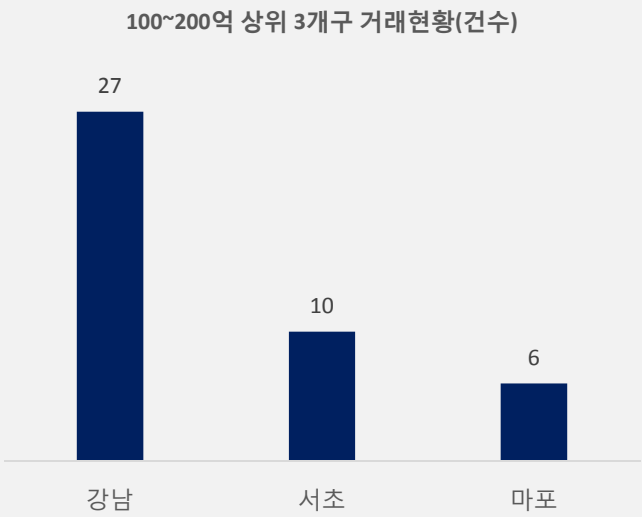
#거래량 증가 #부동산 투자

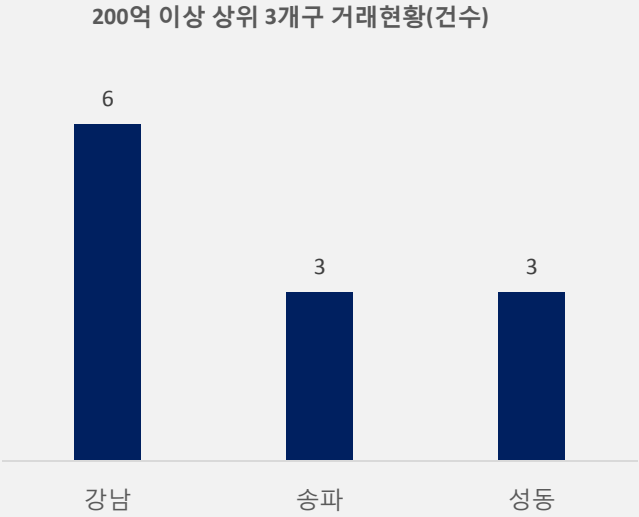
중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역

'50억 미만'의 투자 선호지역 … 마포를 선두로 큰 편차없이 분포 …
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 … 강남구의 쏠림 현상, 다소 큰 편차 나타나 …





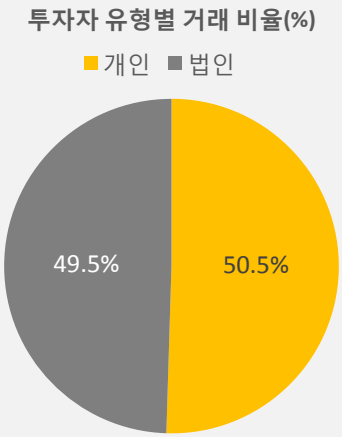


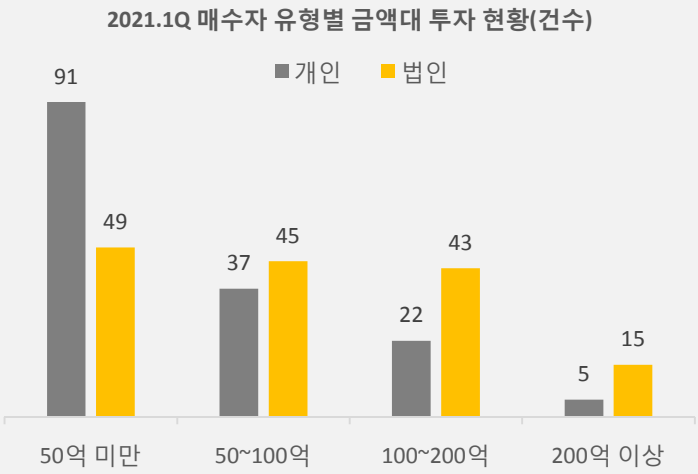


위 첨부 된 자료는 2021년 ¼분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, '50억 미만'의 금액대에서는 마포구가 15건으로 1순위이며 2, 3순위에는 비슷한 수준의 거래량으로 송파구 용산구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. '50억 미만'을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 2,3순위 선호지역과 배 이상으로 편차를 보인다는 것 이다. 50억 미만의 꼬마빌딩이라 칭하는 물건들은 서울시내의 다양한 위치에 투자를 하는 반면 금액대가 높아질수록 강남구의 투자 쏠림 현상이 부각되는 점을 알 수 있다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자

자산유형별 및 자산규모별 거래분석



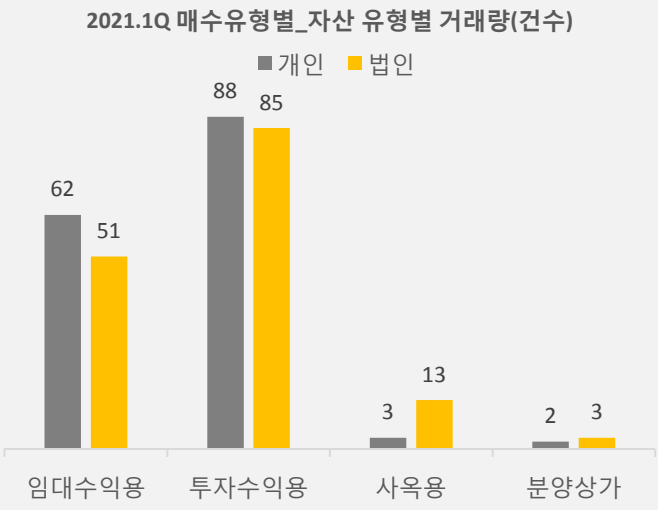


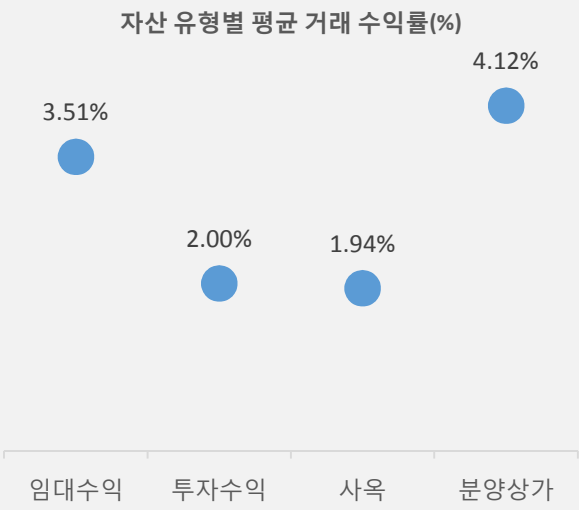
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 좁혀져, 현 시점에서는 법인이 50.5%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 개인은 50억 미만의 투자가 월등히 많고, 법인의 경우 개인보다 금액대별 투자 현황이 고르게 분포되어 있음을 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 # 투자자 증가 #수요 증가

[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 4.12%로 가장 높고, 사옥 1.94%로 가장 낮아..



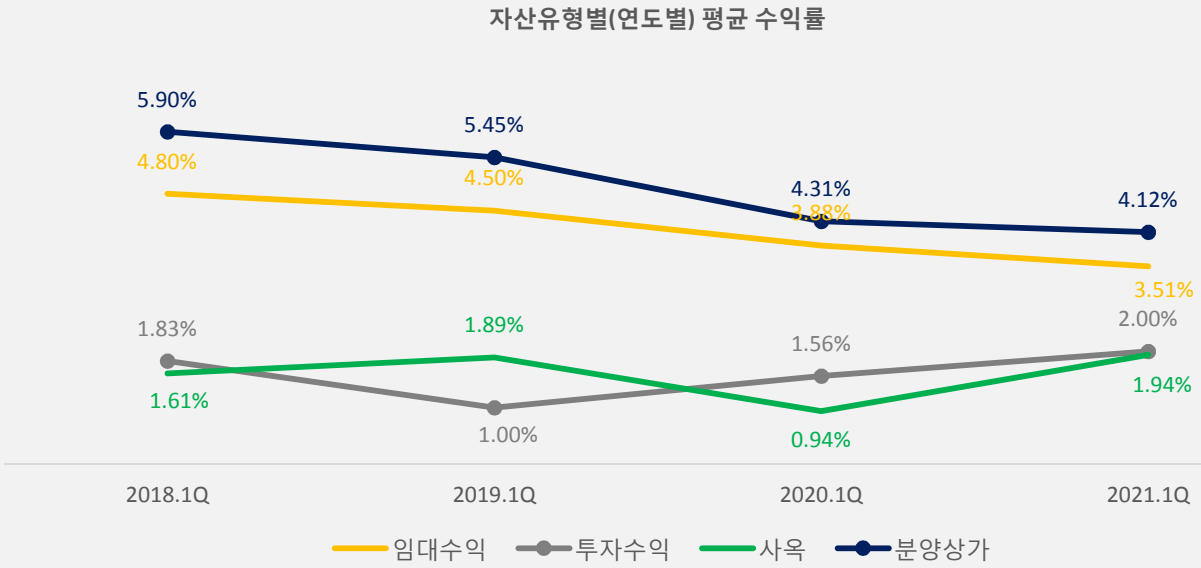


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 2%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 현시점에서의 임대수익도 중요하지만 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #경제회복 #인플레이션헤지

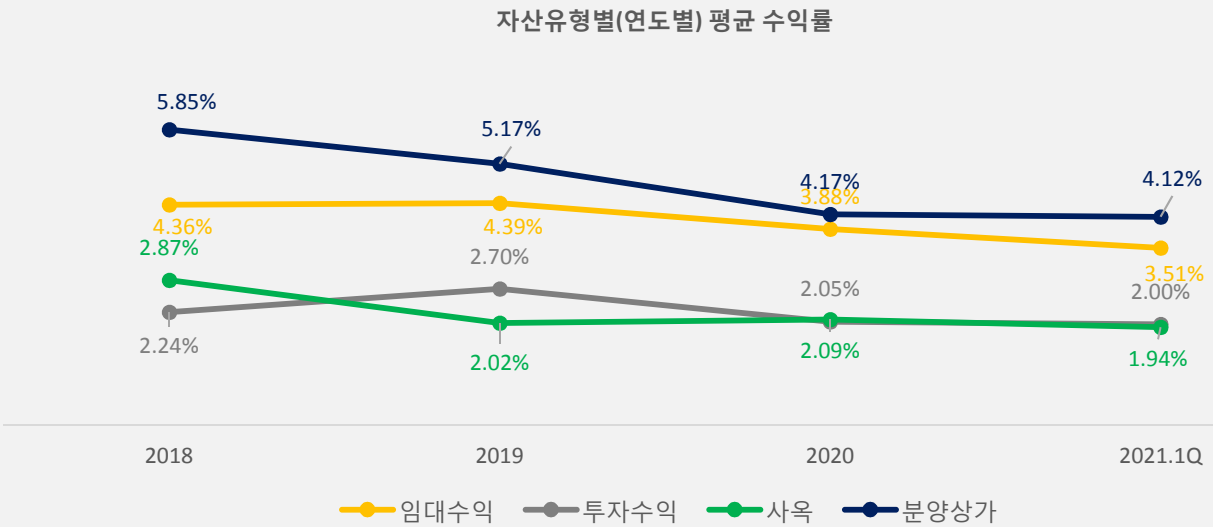
자산유형별 평균 수익률

2018년~2021년도 각 1/4분기 자산유형별 평균수익률 상승과 하락 혼재 ..



2018년~2021년 각 1/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.
사옥의 경우 수익률이 1% 투자수익의 경우 0.44% 오름세를 보이며, 임대수익과 분양상가의 수익률은 소폭 하락세를 보이고 있다. 사옥의 수익률이 오른 이유는 건물의 일부 면적만을 사옥으로 사용하며 나머지는 임대수익으로 운영하는 건이 많아지고 있다는 것을 들 수 있다.

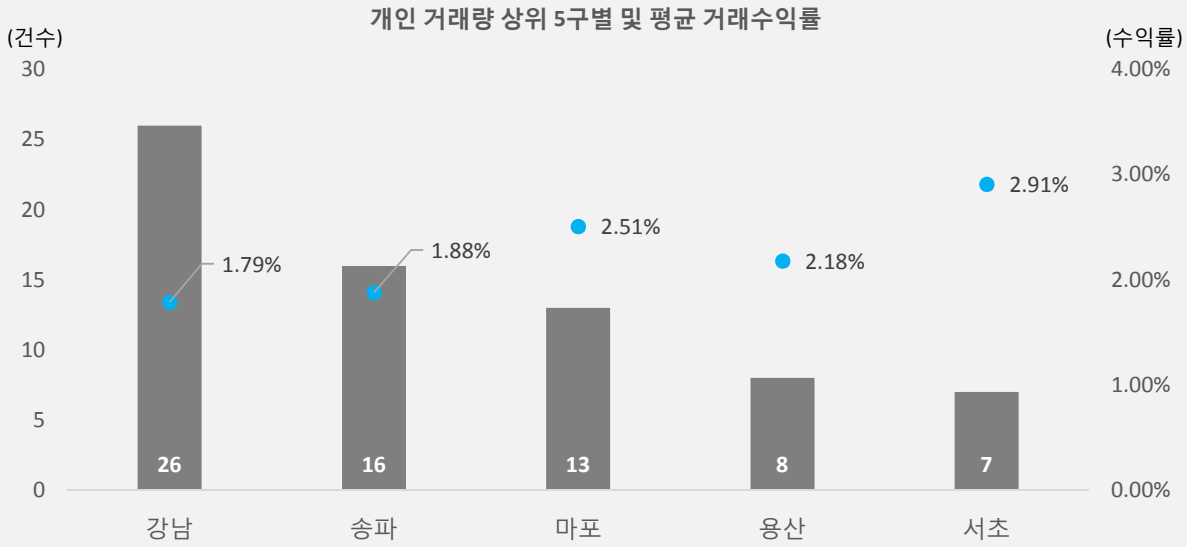
2018년부터 2021년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...



2018년부터 2021년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 아직 끝나지 않은 코로나 여파의 영향이 가장 큰 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역

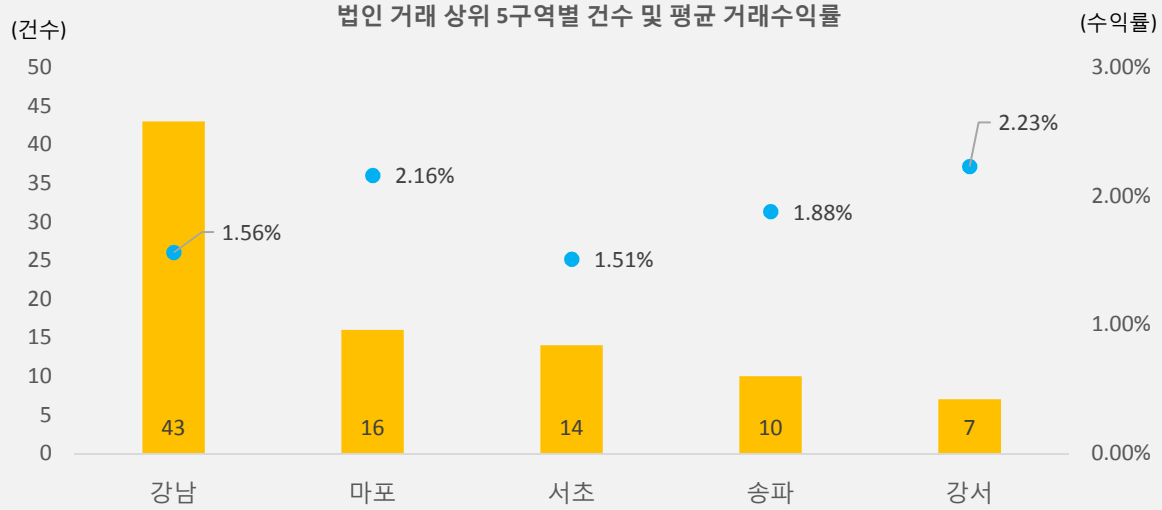
개인 선호도 상위 5구… 강남구/송파구/마포구/용산구/서초구로 나타나
거래수익률, 1.79~2.91%로 1.12% 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 송파구, 마포구, 용산구, 서초구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.79%, 송파구 1.88%, 마포구 2.51%, 용산구 2.18%, 서초구 2.91%로 나타났다. 강남구는 부동의 선호도 1순위를 지키고 있다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구… 강남구/마포구/서초구/송파구/강서구 조사되..
개인과 마찬가지로 법인의 투자 선호지역 1순위 또한 강남구… !!



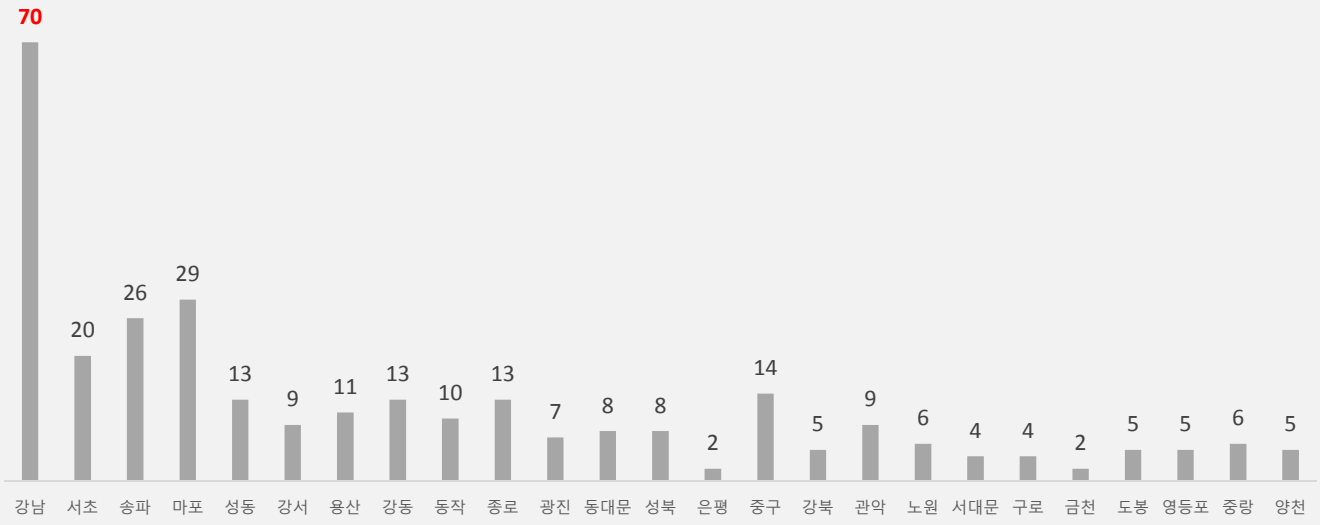
법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 강서구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.5~2.2%를 보이며, 강남구는 개인/법인 구분없이 안정적인 투자지역으로 선호하는 것을 파악해 볼 수 있다.

#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황

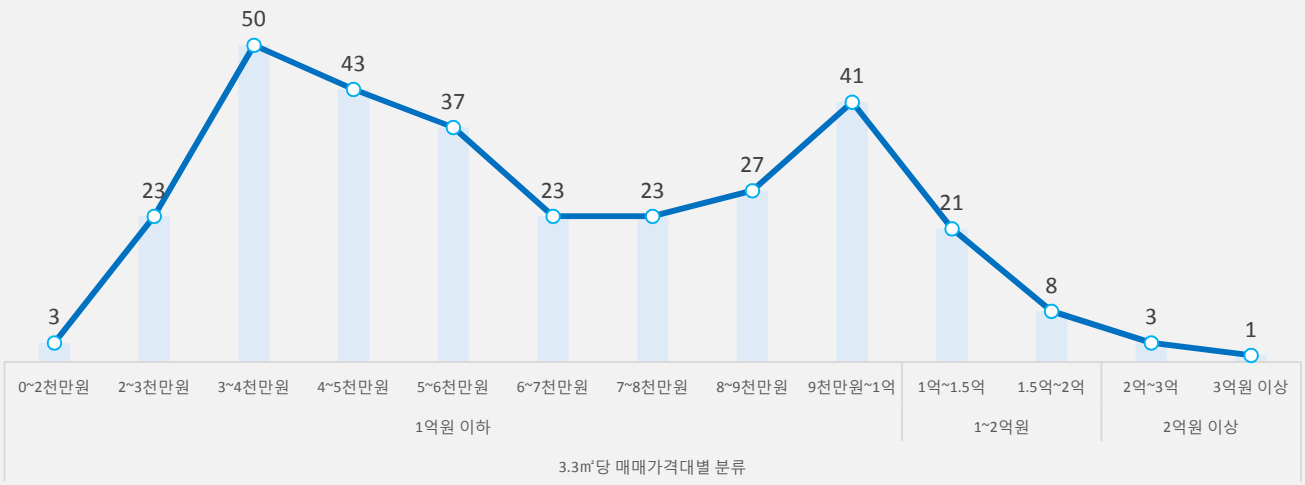
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구..!! 타지역 비교불가..!!

21.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m²당 매매가격대 3,000~4,000만원 구간이 가장 높아..

2021.1Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 別 건수 현황 (건수)



위 그래프를 보면 알 수 있듯이 강남구는 타지역과 비교할 수 없을 정도의 차이로 높은 거래건수를 나타내고 있음을 알 수 있다.

아래 그래프는 서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m²당 3,000~5,000만원 구간의 비중이 높고, 그 다음으로는 9,000~10,000만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

[도산대로 이면, 제2종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세]

[대지 3.3m²당 평균 매매금액] 도산대로 이면으로 폭 6m도로를 접하고 있는 제2종일반주거지역 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 … 약 9,000만원 내외

[기간: 2020.01.01~2021.1Q / 용도지역: 제2종일반주거지역 / 도로: 폭 6m이면도로 / 단위 : 만원]

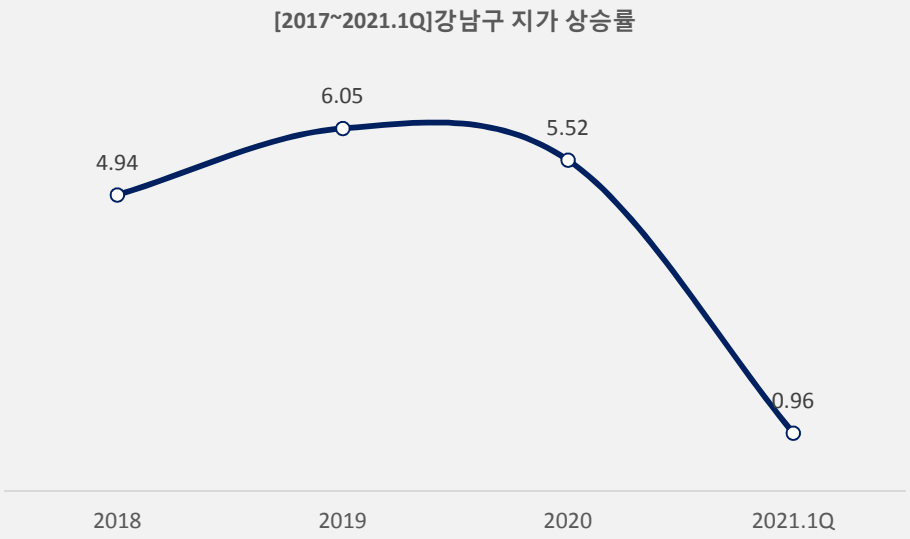
위 첨부 된 지도자료는 2020.01.01부터 2021년도 1/4분기까지 도산대로 이면의 폭 6m도로를 접하고 있는 제2종일반주거지역의 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 도산대로를 기준으로 북서쪽에 신사동, 남서쪽에 논현동, 동쪽에 청담동이 위치해 있고, 도산대로 기준 북쪽의 신사동과 청담동은 대지 3.3m²당 평균 매매금액이 9,500만원 내외, 남서쪽의 논현동은 대지 3.3m²당 매매금액 8,500만원 내외로 조사되었다. 신사동, 청담동, 논현동의 폭6m이면도로를 접하고 있는 제2종일반주거지역의 매매사례 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 산정해보면 약 9,000만원 정도라고 볼 수 있다.

- 조사 범위 중 단독,다가구 주택 매매사례 제외

#도산대로 #이면도로_폭 6m #지가상승_현재 진행형 #거래량 활발

[2021.1Q 강남구 지가 상승률]

[전년대비 지가상승률] 2018~2020년 까지의 지가상승률에 비해 대폭 낮아진 2021.1Q...



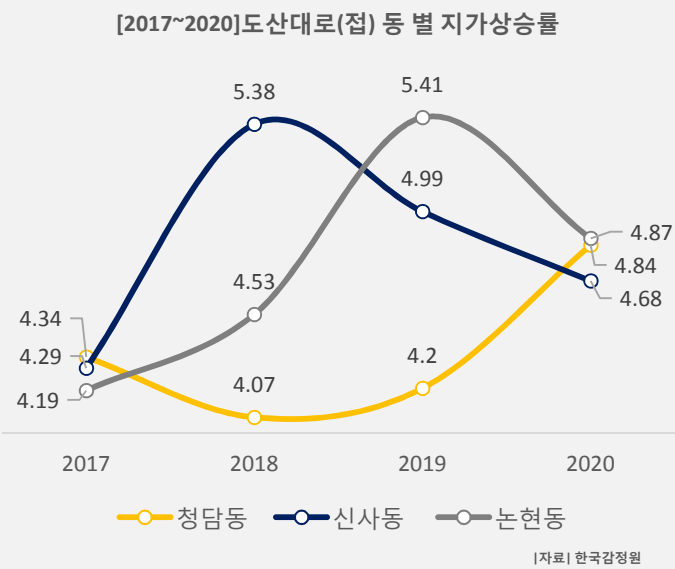
|자료| 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2018년도 4.94%, 2019년도 6.05%, 2020년도 5.52% 지가상승률을 보이지만 2021.1Q의 경우 0.96%로 앞의 3년 간 지가상승률에 비해 대폭 낮아진 상승률을 볼 수 있다. 그간 지가상승의 피로도로 인하여 상승률의 폭이 낮아진 이유도 있겠으나, 아직 1분기라는 시점을 감안하면 추후 지가 상승률을 지켜볼 필요성은 있다.

[청담동/신사동/논현동 지가상승률] 2017~2020년도 지속적으로 4%이상 상승..

우측의 그래프는 도산대로를 접하고 있는 청담동, 신사동, 논현동의 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

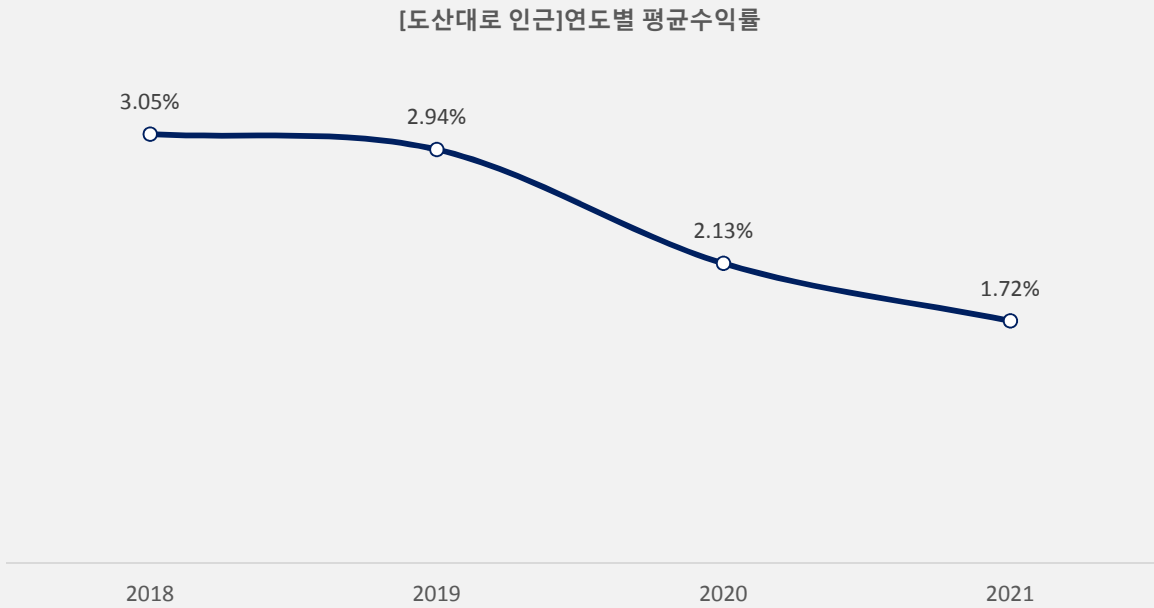
해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2017년부터 2020년까지 지속적으로 4%이상의 지가상승률을 보이고 있어 도산대로를 접하고 있는 청담동, 신사동, 논현동의 지가는 우상향하고 있음을 파악할 수 있다.



|자료| 한국감정원

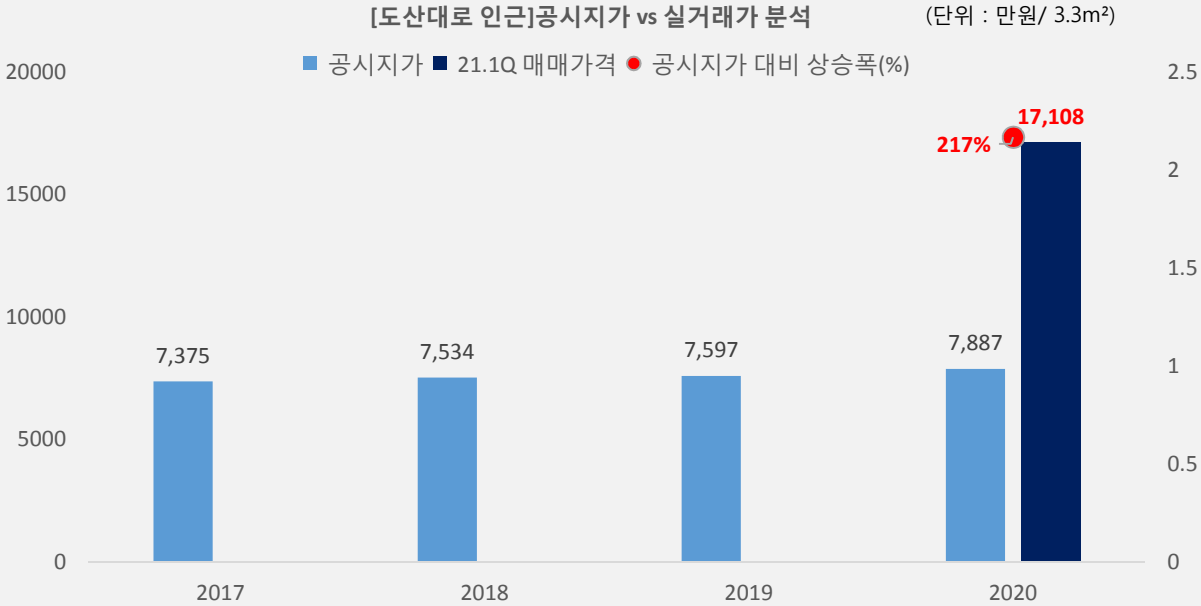
[도산대로 인근] 2018~2021.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

[평균 수익률] 2018~2021.1Q 연도별 평균 수익률… 지속적인 하락세 …



2018년 도산대로 인근의 평균 수익률은 3.05% 였으나 매 년 하락세를 보여 2021년 1분기에는 평균 수익률이 1.72% 까지 하락하였다. 시장경제 악화 및 지가상승, 그리고 개발목적(신/재축)의 거래량 증가로 인해 거래 당시의 수익률 하락추세가 이어진 것으로 풀이해 볼 수 있다.

[2021.1Q 사례 분석] 1/4분기 매각사례… 대지 3.3m²당 17,108만원, 공시지가 X 2.17배



상기 그래프는 이번 1/4분기에 매각된 '도산대로 인근' 거래 사례를 분석한 것이다.
위 사례는 대지 3.3m²당 17,108만원에 매각되었으며, 2020년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 7,887만원과는 약 2.17배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[별첨] 도산대로 인근 매매사례 소개

[강남구 신사동] 압구정로데오 메인스트릿 근생건물… 개인 투자자 매입

소재지 : 서울시 강남구 신사동 663-24

대지: 371.01m²[112.23PY] / 연면적: 1,139.11m²[344.58PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1988.11.28

매매금액: 1,920,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: 17,108만원

계약일: 2021-01-14, 잔금일: 2021-03-12

[강남구 논현동] 신사동고개 도산대로(접) 근생건물 … 법인 투자자 매입

소재지 : 서울시 강남구 논현동 7

대지: 569.59m²[172.30PY] / 연면적: 2,364.00m²[715.11PY]

규모: 지하2층~지상6층/ 준공연도: 2005.07.26

매매금액: 3,630,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: 21,068만원

계약일: 2020-10-28, 잔금일: 2020-11-30

[강남구 청담동] 도산대로(접) 코너 근생건물 … 개인 투자자 매입

소재지 : 서울시 강남구 청담동 3-7

대지: 546.31m²[165.26PY] / 연면적: 1,419.37m²[429.36PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1983.12.19

매매금액: 3,300,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: 19,969만원

계약일: 2020-05-22, 잔금일: 2020-08-20

조사개요

지　　역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지

대　　상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 분양상가

조 사 방 법: **Realty Korea Database 보유(총 96,982건) 자료 중 약 12,979건의** 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2021년 1Q 3.29 부동산대책 양도소득세율 인상 / 2021년 1Q 비사업용 토지란?

중·소형 빌딩 2021.1Q 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

[도산대로 인근, 폭 6m이면도로(접) 평균 시세]

[2021.1Q 강남구 지가 상승률]

[도산대로 인근] 2018~2021.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

[별첨] 도산대로 인근 매매사례 소개

조 사 기 간: 2021.01.01~2021.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

자산 유형별: 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가

빌딩 규모별: 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m² 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

REALTY KOREA SERVICE

- **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
▶ 이재국 팀장 | **010-4738-0526**
▶ **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

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

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.