

# REALTY KOREA Market Report

2012 1~4Q | NO.01



# Contents

---

- 02 2012' RK Research Overview
- 03 Building Market Analysis for 2012
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 거래규모
- 05 거래시장 매수자 유형 및 투자 규모
- 06 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 07 도로너비별 매매가 동향
- 08 주요 지표 대비 투자 수익률 현황
- 09 지하철 노선별 투자 선호도
- 10 투자 금액대에 따른 대지/연면적 확보 규모

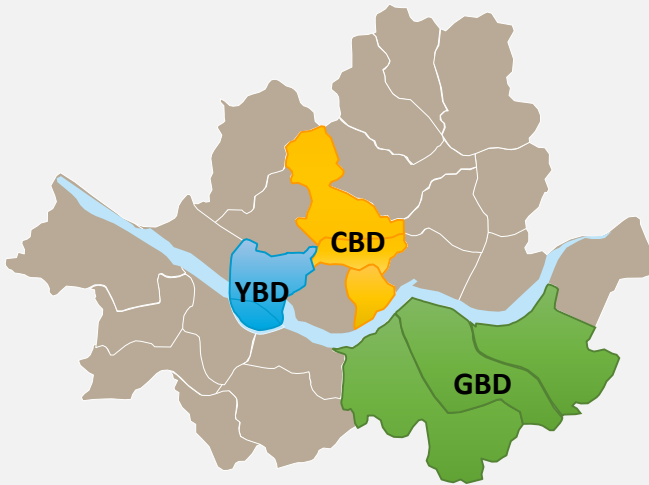
## 조사개요

**지역:** 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지  
**대상:** 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가  
**조사 방법:** Realty Korea Database 보유(총 33,862건) 자료 중 약 731건의 매각자료 분석과 현장 답사  
**조사 내용:** 서울시 전 지역의 분기별/금액대별 매매 거래량, 매입 투자자 유형별/금액대별/분기별 거래량  
 거래된 부동산의 주요 유형 분석, 서울시 빌딩시장의 주요 권역별 거래량과 도로너비별 평당가  
 당해 및 연도별(누적) 기준금리와 거래 수익률과의 상관관계 및 향후 추이  
**조사 기간:** 2012.01.01~2012.12.31

## 조사 권역 분류기준

서울 전 지역 중 주요 상권지 세분화 및 권역별 그룹화 기준

- 유동인구 흡입력과 상권 활성화도가 높은 주요 지역들을 그룹화한 **3권역(CBD, YBD, GBD)** 및 기타 지역

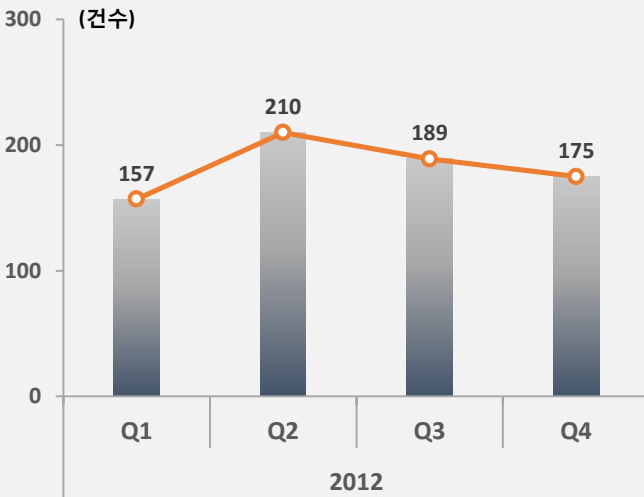


### 권역 그룹화 기준

권역	지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구, 용산구 이태원동/한남동
	GBD	강남구, 서초구, 송파구
	YBD	여의도와 마포구 도화/공덕/서교/동교/합정동
	Others	3권역(CBD, YBD, GBD)을 제외한 나머지 지역
		태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
		테헤란로, 강남대로, 송파대로, 기타
		증권가, 동여의도, 서여의도, 마포, 홍대
		-

2012년 총 거래량 731건 기록, 분기별 평균 매매건수 182.3건  
2/4분기에 가장 거래 활발, 전체 비중의 28.7%를 차지

## 2012년 분기별 거래건수 종합 현황

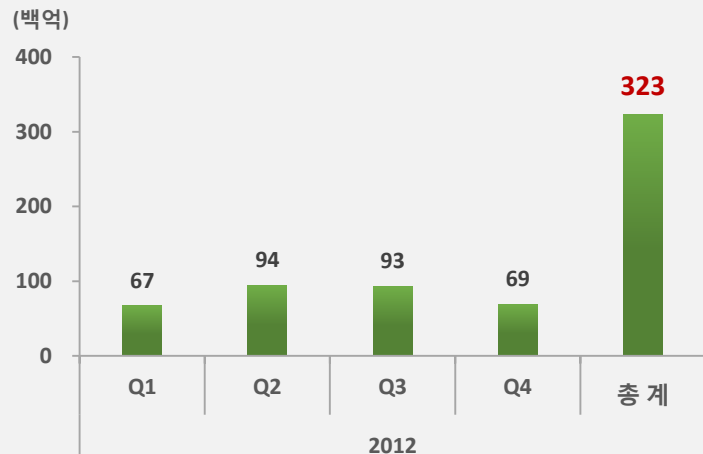


당사 Realty Korea Database 보유 매각자료에 따르면 12년도 매매 거래량은 **총 731건**으로 집계되었다. 각 분기별 거래 현황은 157건, 210건, 189건, 175건으로 조사되었으며 분기별 거래 평균치는 182.7건이다. 올해는 특히 2/4 분기에 12년도 전체 거래량의 28.7%의 비중을 차지하며 타 분기에 비해 가장 활발한 거래량을 보였고 3/4분기와 4/4분기 거래량이 그 뒤를 이었다. 분기별 평균 거래량(약 183건)을 기준으로 볼 때 오차 범위 -16.47%~13% 이내에서 변동하는 것으로 분석되었다.

당해 총 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 3조 2천3백억원.  
분기별 평균 거래금액 8천 75억원 선

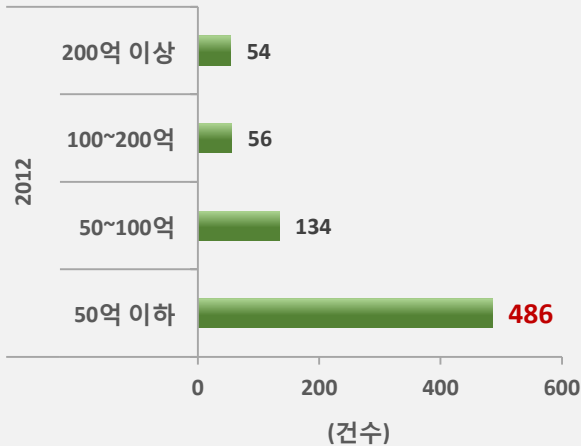
2012년도 거래금액 전체 규모는 3조 2,300억원, 분기별 평균치는 8,075억원으로 나타났다. 가장 거래가 활발했던 2/4분기 거래 규모는 9,400억원으로, 전체 규모의 약 29%를 차지하였다. 대체로 거래량의 증감과 거래금액 규모 분기별 추이는 상호 비례하는 모습으로 나타나는 패턴임을 확인할 수 있다.

## 2012년 분기별 거래금액 규모

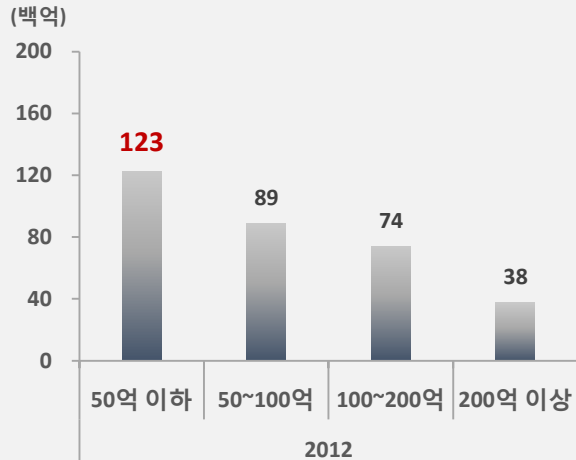


**'50억 이하' 금액대 거래 집중현상, 규모 1조 2천6백억원 수준.  
본 금액대에서 2012년 전체 매매 거래규모의 38%를 차지**

2012년 금액대별 거래건수

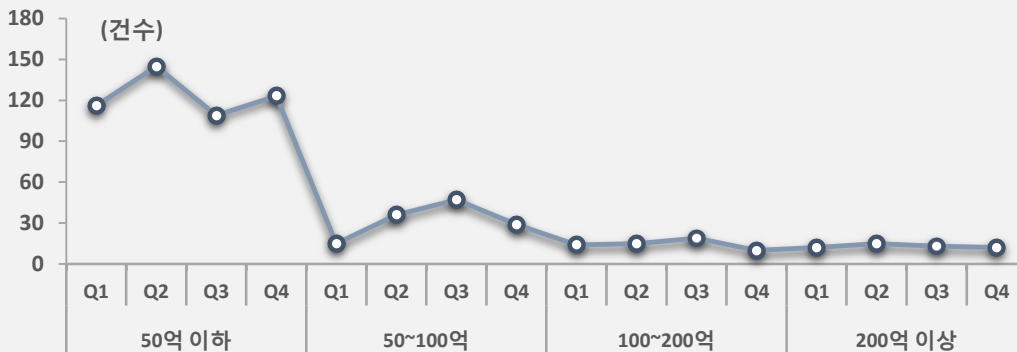


2012년 금액대별 거래금액 규모



금액대별로 보면 가장 활발한 거래량은 '50억 이하' 구간에서 총 486건으로, 비중 66.48%로 나타났다. 그 외 50~100억대에서 134건(18.33%), 100~200억대 56건(7.67%), 200억 이상 54건(7.39%)의 거래 현황을 보였다. 또한 연간 거래금액 총계를 (3조2,300억) 금액대별 거래규모로 분석한 결과, 50억 이하 1조2,300억원, 50~100억 8,900억원, 100~200억 7,400억원, 200억 이상 3,800억원 수준으로 나타났다.

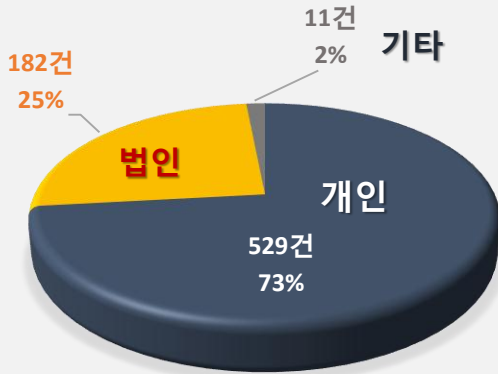
2012년 종합 금액대별 거래건수(분기별)



50억 이하에서 다른 금액대 보다 약 3~3.5배 정도 더 많은 거래량을 보인다는 사실에서 매입 투자자들이 '50억 이하' 규모를 선호하는 경향이 가장 크다고 볼 수 있다. 분기별 거래량으로 세분화 시, 올해는 50억 이하와 200억 이상에서 특히 2/4분기에 가장 많은 거래량(각 각 145건, 15건)을 보였다. 50~100억과 100~200억에서는 3/4분기에 거래량 최대치를 기록하며 각 각 47건, 19건으로 확인되었다.

개인 투자자 전체 매수 규모의 73%로 가장 큰 매수 비중 보여  
 법인은 전체의 25% 차지

2012년 종합 매수자 유형별 거래량



개인 투자자의 매수 규모는 올해 총 거래량 722건 중 529건으로, 전체 거래 중 73%를 차지하며 다른 어떤 유형보다도 가장 강한 매수세를 드러냈다. 법인 거래량은 182건으로 전체의 25%, 기타 유형의 매수 11건은 2%의 비율로 나타났다.

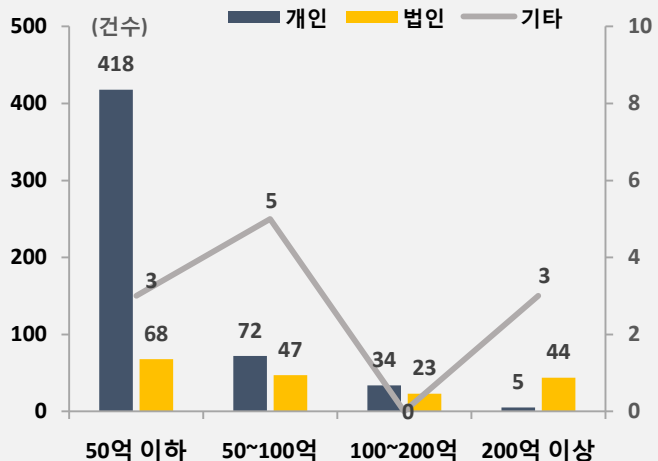
전체적으로 거래량 빈도수 측면에서 압도적인 비율로 강세를 보인 매수자 유형은 개인 투자자임을 확인할 수 있으며 매매 시장에서 개인 투자자의 매수 비중은 당분간 법인이나 기타 유형의 매수 형태보다 지속적인 우위를 점할 것으로 보인다.

'50억 이하'대 개인 투자자 418건, 본 금액대에서 비중 85.48% 기록  
 법인 매수세는 200억 이상 구간에서 두드러지는 것으로 나타남

개인 투자자는 50억 이하 418건(85.48%), 50~100억 이하에서는 72건(58.06%)의 거래량을 보였다.

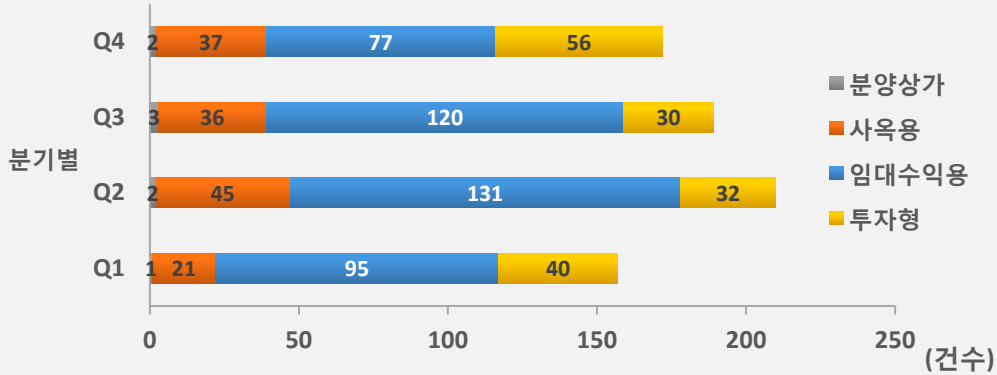
반면 100~200억대에서는 법인 투자자의 매수세(23건, 본 금액대 비중 40.35%)가 커지면서 개인 투자자와의 간격(본 금액대에서 19.3P%)을 좁혔다. 200억 이상 금액대에서는 개인(5건, 9.61%)보다는 법인(44건, 84.61%)의 매수 비중이 훨씬 더 크게 드러났다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



임대수익용 자산 투자 선호도 1위, 분기별 거래 비중은 약 44.46~60.5% 수준

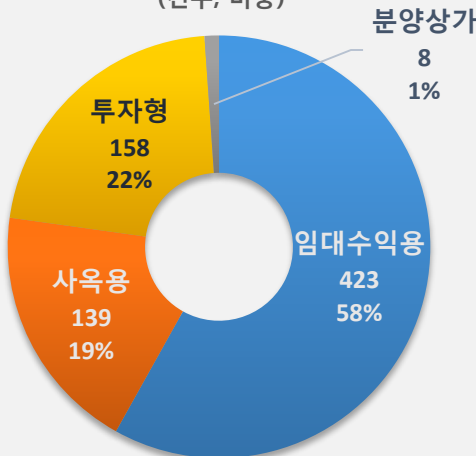
매입된 자산 유형별 거래현황



12년 한 해 동안 각 분기별로 매입된 부동산의 유형을 거래량 순으로 조사한 결과, 임대수익용 자산이 가장 빈번하게 거래된 유형으로 나타났다. 각 분기별로 99건, 131건, 120건, 77건으로 분기별 거래 비중은 44.46%에서 60.5% 선이다. 거래량 흐름은 올해 2/4분기(131건)에 최고치를 기록하였으며 1/4분기 대비로는 37.9% 상승폭으로 증가세를 보인 반면, 올해 3/4분기 및 4/4분기에는 전체적인 거래량이 감소하면서 임대수익용 거래건수도 함께 하락하였다. 하지만 대체적으로 분기별 거래 비중은 비슷한 수준이다.

연간 자산 유형별 비중 현황

(건수, 비중)



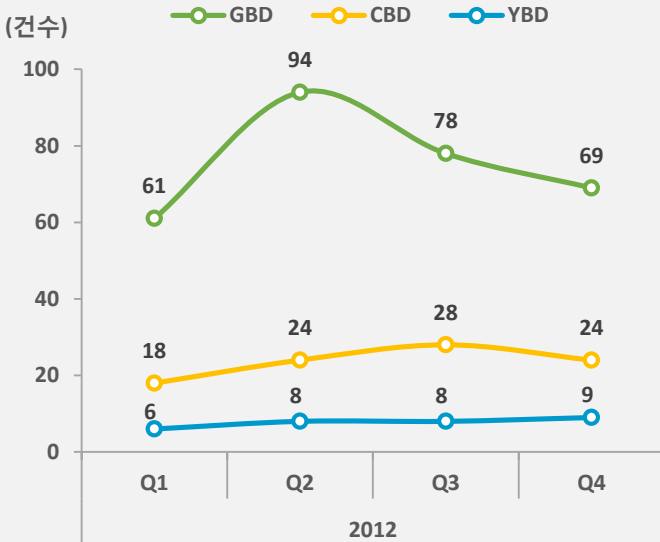
투자형 부동산 거래 분기별 거래 비중은 전체의 15.24%~32.56% 범위 내 (평균 22.3%)에서 상승과 하락을 반복하는 것으로 나타났다.

사옥용 부동산 거래량은 분기별 거래 비중 평균치는 18.84%인 것으로 나타났다. 올 초에서 2/4분기로 넘어가면서 상승폭은 114.28%에 달했다. 4/4분기 거래량은 3/4 분기 대비 증가하였으나 그 상승폭이 둔화된 양상이다.

분양상가의 분기별 거래 비중 평균치는 1.08% 선으로, 거래량은 분기별로 비슷한 규모를 보였다.

GBD 권역 거래량 비중은 전체의 70.73%, CBD와 YBD는 각각 22.01%, 7.26% 수준

2012년 권역별 거래건수 현황 (분기별)

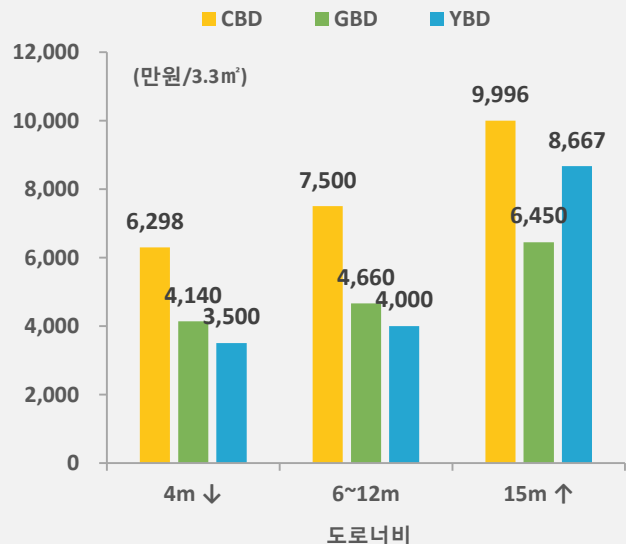


12년도 권역별 총 거래량 순으로 분석한 결과, GBD의 경우 302건, CBD 94건, YBD에서 31건으로 각 비중은 전체의 70.73%, 22.01%, 7.26% 만큼을 차지하는 것으로 나타났다. 각 권역에서의 분기별 거래량 평균치는 GBD 75.5건, CBD 23.5건, YBD 7.75건 수준을 보인다. GBD에서의 거래 규모가 CBD와 YBD 권역 거래량을 각각 3.21배, 9.74배 앞서면서 가장 거래가 활발한 권역으로 자리매김한 양상을 보이고 있다.

CBD 권역 도로너비별 3.3m<sup>2</sup> 당 매매가, 다른 두 권역의 1.55~1.87배 선 올해는 GBD 도로너비별 3.3m<sup>2</sup> 당 매매가 우세 현상과는 상이한 패턴을 보임

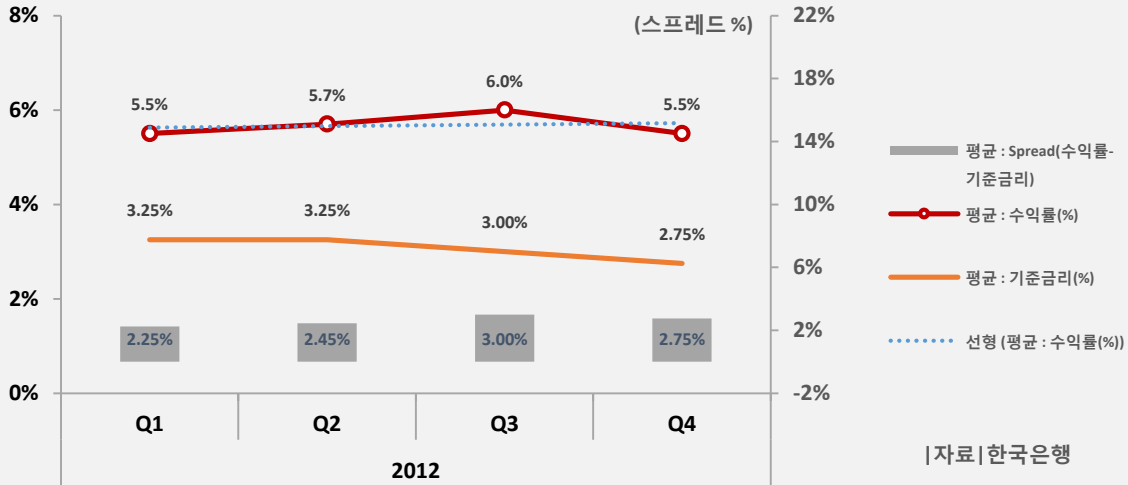
3.3m<sup>2</sup>당 매매가는 동일 권역 내에서도 입지별 차이에 따른 오차가 발생하기 때문에 이를 정확하게 반영하기 위해 도로너비 기준으로 분류하였다. 도로너비 4m 이하의 경우 CBD는 6,298만원/ 3.3m<sup>2</sup>, GBD는 4,140만원/ 3.3m<sup>2</sup>, YBD는 3,500만원/ 3.3m<sup>2</sup> 이며 6~12m에서는 CBD 7,500만원/ 3.3m<sup>2</sup>, GBD는 4,660만원/ 3.3m<sup>2</sup>, YBD는 4,000만원/ 3.3m<sup>2</sup> 으로 조사되었다. 마지막으로 15m 이상은 CBD 9,996만원/ 3.3m<sup>2</sup>, GBD는 6,450만원/ 3.3m<sup>2</sup>, YBD는 8,667만원/ 3.3m<sup>2</sup> 으로 나타났다.

도로너비별 3.3m<sup>2</sup> 당 매매가 현황 (권역별)



한국은행 공시 기준금리, 2분기 연속 0.25%P 폭으로 하락.  
올해 4/4분기 기준 2.75%대로 마감

## 2012년 기준금리와 투자 수익률 현황



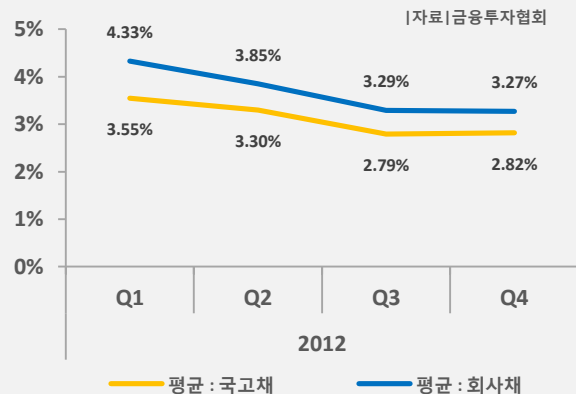
한국은행이 최근 공시 발표한 12년도 4/4분기 기준금리는 2.75%로, 올해 2/4분기까지 3.25% 선으로 보합세를 이어온 기준금리가 3/4분기에 접어들면서 2분기 연속 0.25P %의 하락폭으로 떨어져 올해 말에는 최저치를 기록한 것으로 드러났다. 반기 혹은 분기에 걸쳐 약 0.25P %의 폭으로 기준금리가 꾸준한 하락세를 보여주는 가운데 투자 수익률은 평균 5.67% 선을 기록하였다.

## 국고채/ 회사채 수익률 전반적 하락세 투자수익률과 주요 지표 대비 스프레드 더욱 커질 것으로 전망

상위 그래프 상 투자수익률과 기준금리의 차이를 의미하는 스프레드를 보면 투자 수익률이 기준금리를 2.25~3% 차이로 상회한 것임을 알 수 있다.

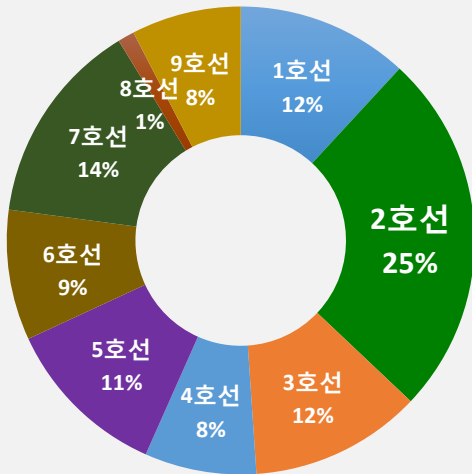
국고채와 회사채 수익률이 전반적으로 하락세를 보이면서 기준금리 동향과 유사하게 투자수익률과 국고채/ 회사채와의 간격도 더욱 벌어질 것으로 전망된다.

## 국고채와 회사채 수익률 현황



2호선 라인, 연평균 거래 비중 25%로 전체 노선 중 1위  
 경제권 발달한 주요 입지 대다수 포함 노선  
 각 노선별 '강남권 경유 여부'가 거래에 미치는 영향이 상당한 것으로 분석됨

2012년 지하철 노선별 거래비중



올해 노선별 거래 비중은 2호선이 전체의 25%로, 가장 활발한 거래량을 기록한 노선으로 조사되었다. 이는 지하철 경제권이 발달한 입지 대다수를 포함하는 라인이기도 하며, 환승역을 비롯한 교통의 요지를 상당수 경유할 뿐만 아니라 강남권을 가장 넓게 끼고 있다는 장점 때문인 것으로 분석된다.

그 다음으로 7호선 비중 14%, 1호선과 3호선이 공동으로 12%를 기록하며 그 뒤를 이었다. 7호선 거래비중에는 분당선과의 환승역세권 형성 효과 및 온수역 연장 구간 관련 호재가 작용한 것으로 보인다.

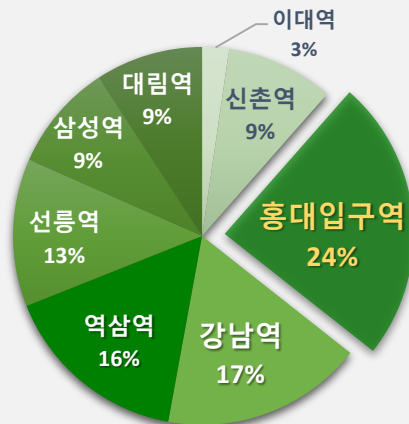
## 2호선 내 거래비중은 홍대입구역, 강남역, 역삼역 순으로 나타나

2호선 라인 중에서도 가장 활발한 거래를 보였던 상위 3개역은 홍대입구역, 강남역, 역삼역인 것으로 조사되었다.  
 (주요 8개역 기준으로 비중 계산함)

홍대입구역은 24시 영업권으로써, 투자 수요의 지속적인 상승세를 타는 곳으로 분석되었다.

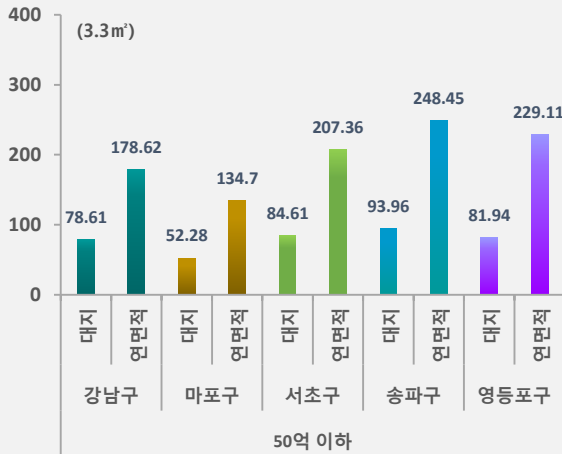
강남역과 역삼역은 교통의 요지로 출·퇴근 시 유동인구가 많으며 오피스 상권 및 강남 일대 경제권을 아우른다는 장점으로, 투자자들 사이에 꾸준한 선호 현상을 보였다.

2호선 주요 역별 거래비중

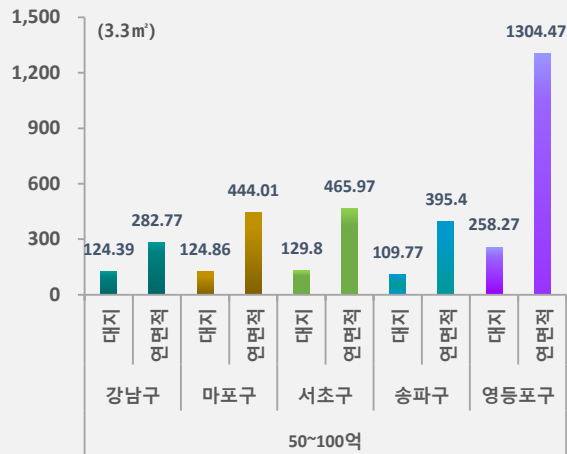


50억대 이하 투자 시 물리적 규모 확보 가장 큰 곳은 송파구  
50~100억 구간, 특히 강남구에서 상대적으로 연면적 규모 확보 떨어짐

50억 이하 투자 시 대지/연면적 규모



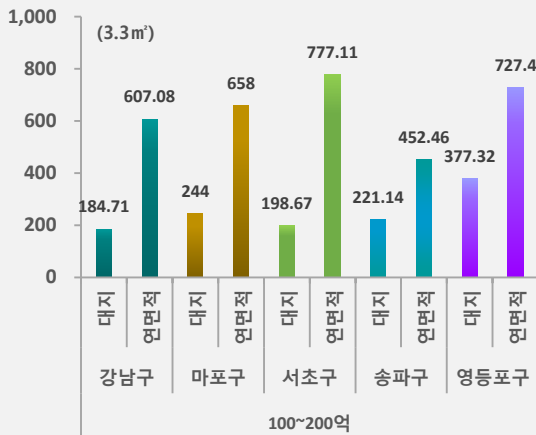
50~100억 투자 시 대지/연면적 규모



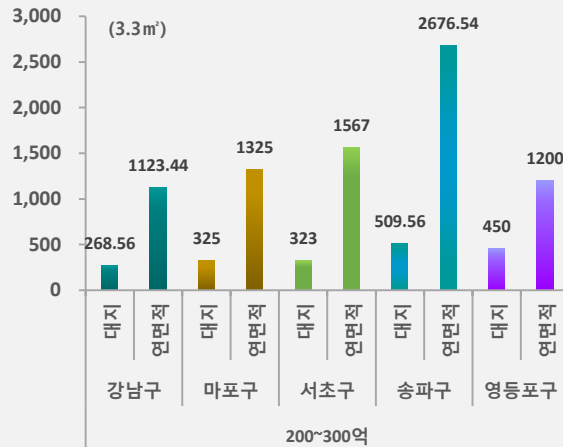
50억 이하 투자 시, 물리적 규모 확보가 비교적 떨어지는 곳은 마포구, 강남구로 나타남.  
500~100억 이하 구간 투자 시, 특히 강남구에서의 규모 확보 정도가 낮게 나타남.

100~200억 이하 구간, 강남구와 마포구에서 규모 확보 정도가 낮음  
200~300억 투자 시 물리적 규모 확보는 송파구에서 가장 크게 두드러짐

100~200억 투자 시 대지/연면적 규모



200~300억 투자 시 대지/연면적 규모



투자 금액대가 높아질수록 5개구별 대지/연면적 규모 차이는 점차적으로 줄어드는 경향을 보임.  
강남구는 전 금액대에서 대지/연면적 규모 확보 정도가 가장 낮은 편으로 분석됨.

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
  - 매입·매각 컨설팅 - 물리적 자산실사
  - Project Financing Brokerage
  
- **투자자문**
  - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
  - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
  - 리테일 컨설팅
  
- **임대차 & 리테일 서비스**
  
- **자산관리 서비스**
  - Asset Management - Property Management
  - Leasing Management - Facilities Management
  
- **벨루에이션 서비스**
  - 지역분석 - 가치분석 - 시장환경분석
  - 마케팅전략 - 투자전략

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

## 리포터 문의

- ▶ 이창석 팀장 | 02.511.2081 (211seok@naver.com)
- ▶ 문소임 수석연구원 | 02.512.8277 (soim007@naver.com)
- ▶ [www.rkasset.co.kr](http://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](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.