

Market Report

2024 1Q | NO.43

Contents

- 02 2024.1Q 부동산 ISSUE PART I
- 03 2024.1Q 부동산 ISSUE PART II
- 04 [서울시] 중·소형 빌딩 시장동향
- 05 [서울시] 중·소형 빌딩 거래분석
- 06 [권역별] 중·소형 빌딩 거래분석
- 07 [서울시] 중·소형 빌딩 유형별 거래분석
- 08 중·소형 빌딩 수익률 분석
- 09 Hot place 거래사례 분석 [신사동]
- 10 Hot place 거래사례 분석 [신사동]
- 11 Hot place 거래사례 분석 [신사동]
- 12 [RK Research Reference Page]

[강남 '노선상업지' 용적률 1,100% 상향]

서울시 역세권 개발 활성화 인센티브

1. 노선상업지역 개발 장려

- ▶ 지하철역 승강장 350m 이내로 확대
- ▶ 상업지·주거지 혼재지역 일반상업지역으로 변경

2. 용적률 상향 적용

- ▶ 창의·혁신디자인, 관광숙박시설
- ▶ 친환경 건축물 인증 시

3. 공공시설 확보

- ▶ 공개공지 등 의무 설치



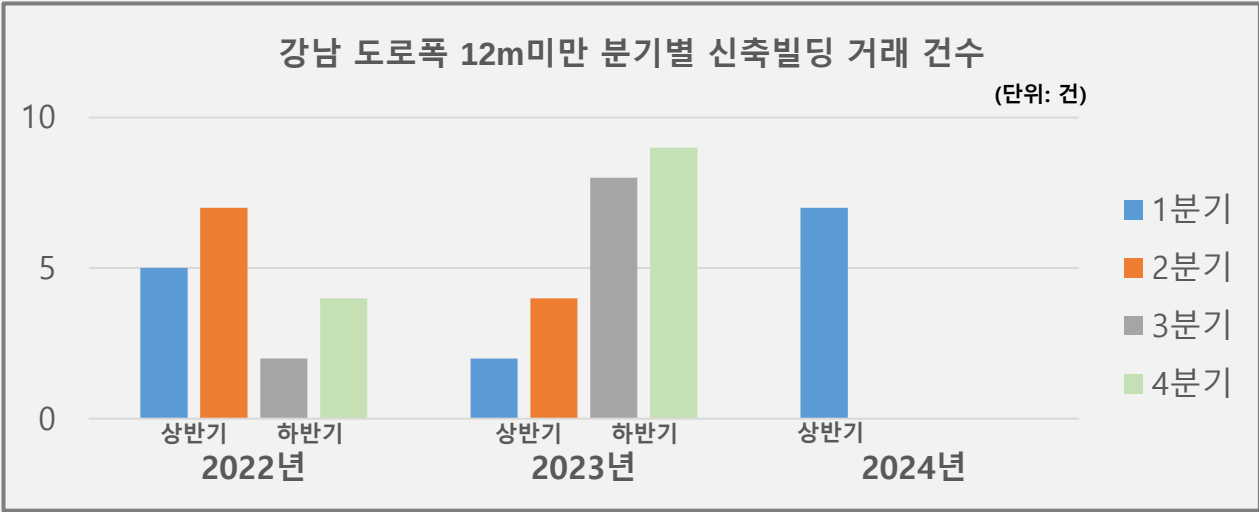
서울시가 최근 노선형 상업지역을 활용한 국제업무·관광인프라 조성을 통해 '서울공간대개조'를 실현하고 글로벌 도시경쟁력을 강화하기 위해 2024년 역세권 활성화 사업 운영기준 개정안을 발표했다. 역세권 활성화 사업은 교통 인프라는 뛰어나지만 시설 등이 낙후된 역세권 지역을 개발해서 콤팩트시티 조성을 목적으로 2019년 도입하여 운영중인 사업이다.

이번 개정은 간선도로변의 노선형 상업지역을 일반상업지역으로 용도지역을 상향하고, 창의·혁신디자인, 관광숙박시설, 친환경 건축물에 대한 용적률 인센티브를 추가 도입해 가산하게 된다면 노선상업지역의 용적률이 약 1,100%까지 상향될 수 있다는 것이다. 다만 이와 같은 역세권 활성화 사업 대상지 선정 요건으로는 도로·면적·건축물의 노후도·정비구역 지정 및 사업가능 용도지역에 해당되어야 하며 일반상업지역으로 상향 시 복합용도의 의무화로 전체 용적률의 50% 이상을 업무시설 또는 관광숙박시설 설치 요건을 충족해야 한다.

서울 강남권에서는 영동대로, 언주로, 도산대로, 강남대로, 테헤란로, 봉은사로 일대에 노선형 상업지역이 분포되어 있으며, 해당 지역은 용적률 인센티브와 일조권 제한이 없어지는 메리트로 대로변 뒷골목의 필지까지도 개발될 수 있다는 기대감이 토지 소유자 간에 확산될 것으로 예상된다.

하지만 추가되는 용적률 인센티브 부분의 50% 공공기여는 결코 적은 비율이 아니기 때문에 공사비 대비 수익성이 높지 않다면 상업용 건축물의 가치 평가 시 아쉬운 부분일 수 있다. 그리고 사업대상지 각 필지들의 위치, 모양 등 각 건물들의 개별성에 따른 평당가의 차이가 클 것으로 보여 소유주들의 의사 협의에 난항이 예상되므로 당장의 큰 효과보다는 기간을 두고 지켜볼 필요가 있겠다.

[강남 중소형 신축빌딩 거래 다시 살아나나?]



자료 대상 : 국토교통부 실거래가공개시스템
조사지역: 서울시 강남구 도로폭 12m미만 (건축년도 2022년~2024년 신축빌딩)
조사범위: 2022년~ 2024년 1분기 거래 발생한 부동산

국토교통부 실거래가공개시스템을 통해 2022년부터 올해 2024년 1분기까지 강남구 신축빌딩 분기별 거래 건수를 분석한 결과에 따르면

2022년 상반기 급격한 금리 인상 및 건축비 상승이 강남구 중소형 신축빌딩 공급과잉 현상과 함께 맞물려 2023년 상반기까지 거래량이 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있었다.

이와 같이 거래가 줄어 하향 곡선을 그리다 지난 해 상반기 이후 매물 거래가 서서히 늘어 2024년 1분기 거래된 신축빌딩은 7건으로 지난해 1분기 보다 5건 증가했다. 매매가격이 하락하고, 거래량이 감소하는 등 위축되었던 시장과 다르게 최근 강남구 신축빌딩 거래는 점진적 회복세로 보인다.

거래 사례를 들여다보니, 부동산 침체 분위기에도 지속되던 높은 매도호가가 적정 수준에 맞추어 거래가 진행될 수 있도록 하향 조정되고 있고, 시장을 관망하던 매수자들은 고금리와 급격히 상승한 건축원가를 고려해서 신축빌딩을 합리적인 매매금액에 거래하는 사례가 늘어나고 있는 것으로 분석된다.

결국 매도자들은 시장에 순응하여 매도호가를 하향 조정하고 있으며, 시장을 관망하던 매수자들은 고점 대비 합리적으로 하향 조정된 매도호가에 반응하여, 각 신축빌딩들이 새로운 주인을 찾아 저조한 거래 현황 속에서 벗어나고 있는 것으로 보인다.

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향



서울시 총 거래건수

598 건 ▲ 18.7% (전기대비)

서울시 총 거래규모

3조 5531 억 원 ▲ 15.1% (전기대비)

평균 (임대)수익률

2.97% ▲ 0.15%p

기준금리

3.5% (-)

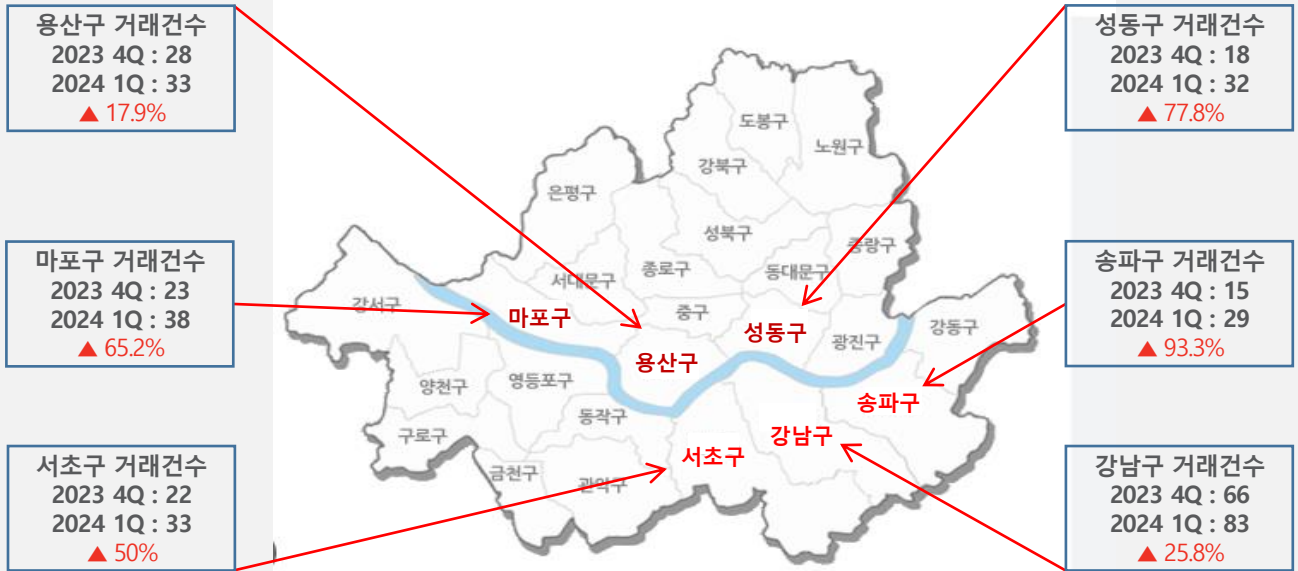
국고채(3년물)

3.35% (-)

회사채(3년물)

4.05% ▼ 0.03%p

* (임대)수익률 = 연간임대료 / 매매가격 (거래당시)



2024.1Q

2024.1Q 중·소형 빌딩의 거래량은 총 598건으로 전년 동기 대비해서 65.2%, 전 분기 대비해서 18.7% 증가하였다. 중·소형 빌딩의 매매시장은 2022.4Q를 저점으로 거래량이 서서히 증가 중이지만, 이는 고금리 기조가 장기화 될 전망에 부담감을 느끼는 매도자들이 매도호가를 낮추어 시장에 내어놓은 급매물이 많아지면서 나타나는 현상으로 보인다.

주요권역 중 거래량이 가장 많은 곳은 "강남구"로 83건이 거래 되었으며, 전년동기(43건) 대비해서 93% 상승하였고 전분기(66건) 대비해서 25.8% 상승하여 4분기 연속 상승하였다. "송파구", "성동구", "서초구"의 거래량의 경우 전분기 까지 등락을 반복하는 기조였지만 당분기의 거래량이 대폭 증가하는 모습을 보였다. 이는 투자 우선순위의 "강남구" 급매물이 소화 되어, 차 순위 투자지역으로 수요가 이동하고 있는 것으로 보인다.

2024. 1Q 중소형빌딩의 거래당시 평균(임대)수익률은 2.97%로 전년 동기 대비해서 0.43%p, 전분기 대비 0.15%p 상승하였고,, 2022.2Q(2.5%) 이후로 7분기 연속 상승을 보이고 있다. 이는 한국기준금리가 9연속 3.5%로 동결되고 금리의 방향이 불명확한 상황에서 시세차익을 기대하는 "투자형" 보다는 안정적인 수익이 확보가 가능한 "(임대)수익형"을 선호하는 경향이 시장에 반영된 결과로 풀이된다.

[서울시] 중·소형 빌딩 거래분석



2024.1Q 중·소형 빌딩의 거래량은 총 598건으로 전년동기(362건) 대비해서 65.2%, 전분기(504건) 대비해서 18.7% 증가하였다.

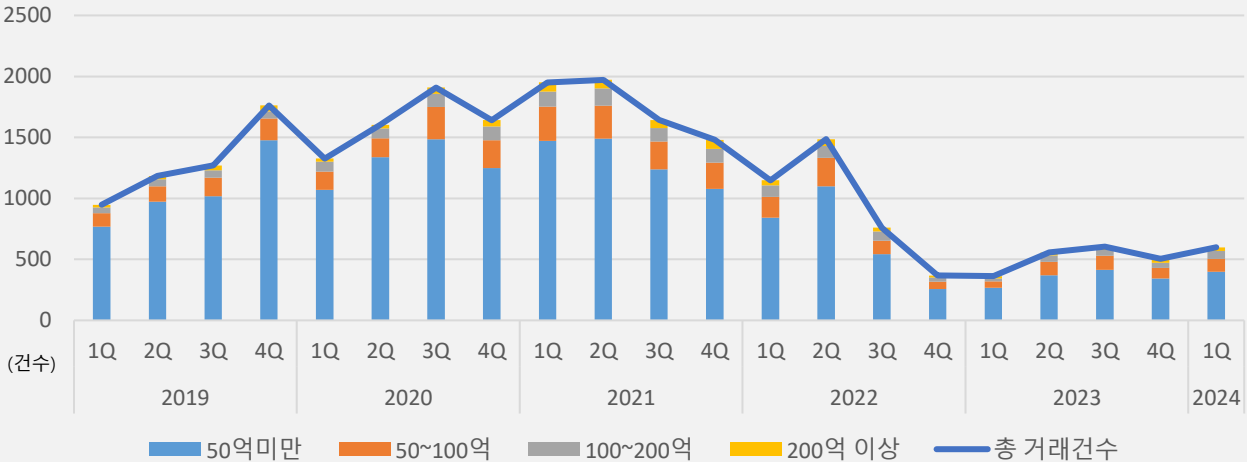
중·소형 빌딩의 거래량은 2022.2Q를 기점으로 급격하게 감소한 후 서서히 회복하고 있는 모습이 보이고 있다. 이는 고금리 기조가 장기화 될 전망에 부담감을 느끼는 매도자들이 매도호가를 낮추어 시장에 내어놓은 급매물이 소화되면서 증가한 것으로 보이며, 추후 금리의 방향성에 따라서 시장의 분위기가 결정될 것으로 보인다.

금액대별 거래건수에서는 100~200억의 규모의 빌딩이 전년동기 대비 23->65건으로 183.6% 상승하여 가장 큰 폭의 증가세를 보였으며, 50억 미만은 전년동기 대비 266->398건으로 거래량은 가장 많았지만 증가율은 가장 낮은 것으로 조사되었다..

2024년 1분기 중 소형 빌딩의 거래규모는 3조 5,531억원으로 전년 동기 대비해서 86.6%(4,674억) 상승하였고, 전분기 대비해서 15.1% 증가하였다.

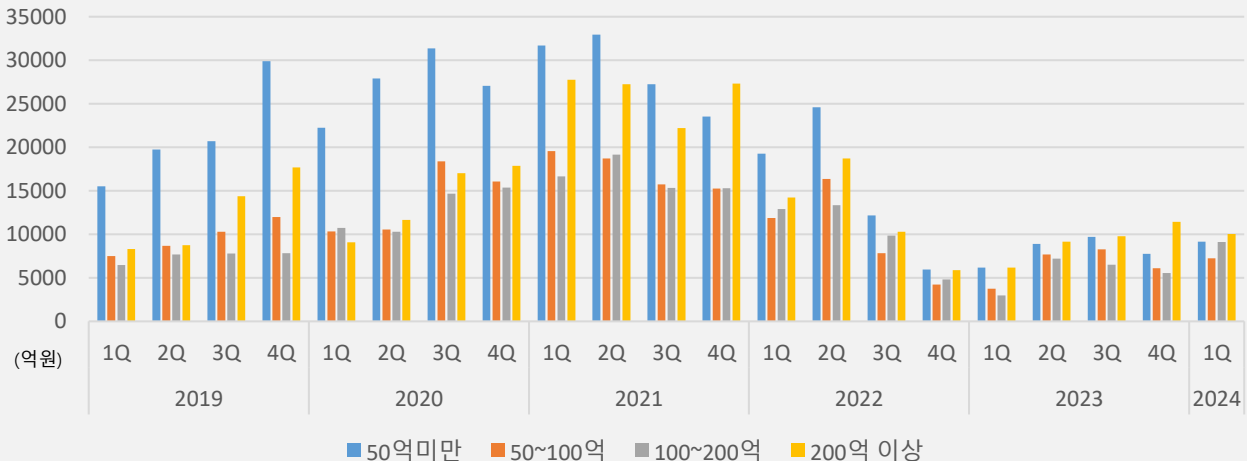
서울시 거래(건수) 추이

자료출처: 국토교통부



서울시 거래(규모) 추이

자료출처: 국토교통부



주요권역 중 거래건수가 가장 많은 곳은 "강남구"로 83건이 거래 되었으며, "마포구" 38건, "서초구" 33건, "용산구" 33건, "성동구" 32건, "송파구" 29건 순으로 거래 되었다.

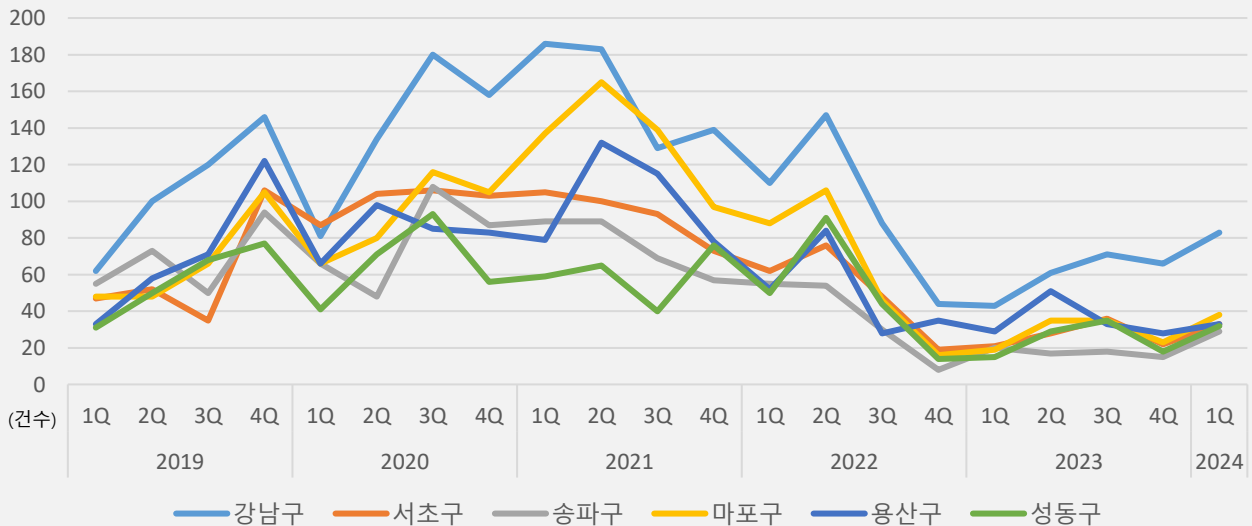
2022.2Q를 기점으로 주요권역 모두가 거래량이 급격히 하락하였고, 서서히 회복 중인 것으로 조사되었다. 투자수요가 많은 "강남구"의 경우 4분기연속 거래량이 증가하였고, 나머지 5개구는 당분기에 큰 폭의 증가가 있었지만 등락을 반복 중으로 조사되었다.

전 분기 대비 증가율이 가장 높은 곳은 "송파구"로 93.3%가 증가하였으며, 다음으로 "마포구가" 77.8% 이며, 증가율이 가장 낮은 곳은 "용산구"로 17.9% 증가 하였다.

주요 투자지역인 "강남3구", "마용성" 6개구의 거래규모는 2조3,013억으로 서울시 전체 거래규모인 3조5,531억의 64.7%를 차지 했으며, 이중 강남구의 비중은 51.7%로 주요권역의 절반이 넘는 시장을 주도하고 있다.

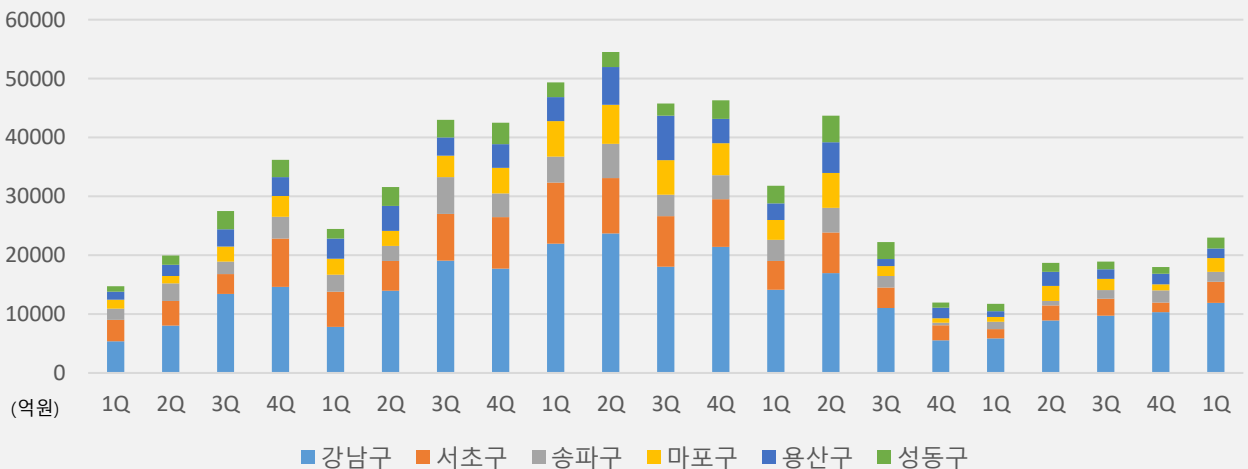
권역별 거래건수

자료출처: 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처: 국토교통부



[서울시] 중·소형 빌딩 유형별 거래분석



RDB(리얼코리아데이터베이스)에 따르면 2024. 1Q 서울 중 소형 빌딩의 거래에서 사옥형(직접사용 목적)의 경우 전년 동기 대비 12% 하락하여 전체비중의 9%를 차지하였으며, 투자형(개발, 시세차익 목적) 65%, 수익형(임대수익 목적) 26% 비중으로 조사 되었다.

“수익형”의 경우 전분기 대비 1% 증가하였으며, “투자형”은 전분기 대비 4% 감소한 것으로 조사 되었다.

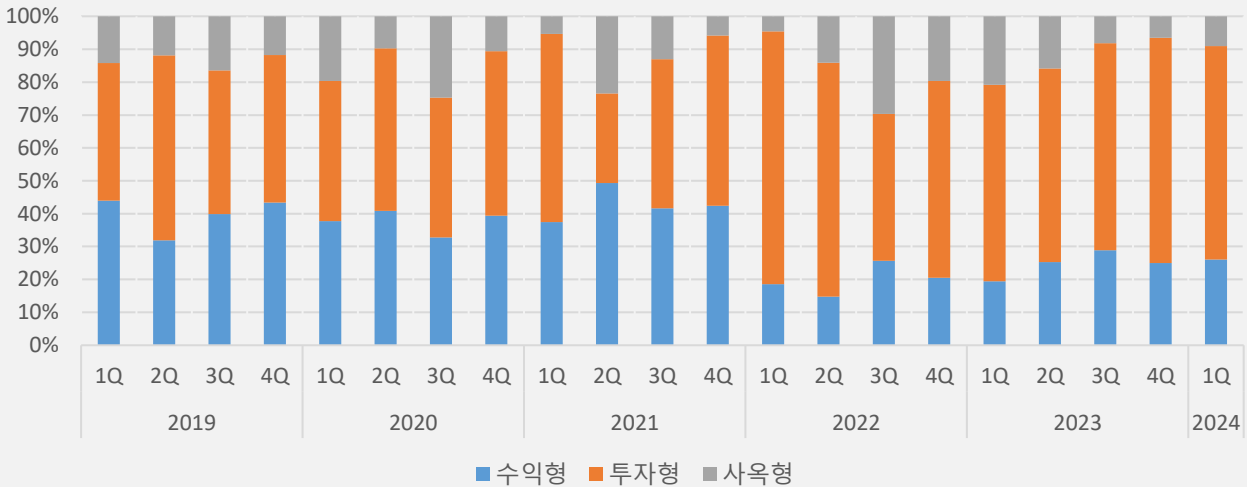
“사옥형”의 경우 금리이슈와 물가상승 등의 경기 불안으로 주 수요층의 법인의 매수세가 둔감해 진 것으로 보인다.

2024. 1Q 매수인 매입유형은 법인이 87%, 개인이 13%로 조사 되었다

법인형태의 매입은 2019.4Q 이후로 꾸준히 상승하였으며, 한국 기준금리가 상승하기 시작한 2021.4Q 부터 급격히 비중이 높아졌다. 이는 고금리기조에서 개인보다는 법인이 대출금리 및 LTV비율에서 유리하게 심사되며, 각종세금 및 비용처리가 용이하기 때문에 상승한 것으로 보인다.

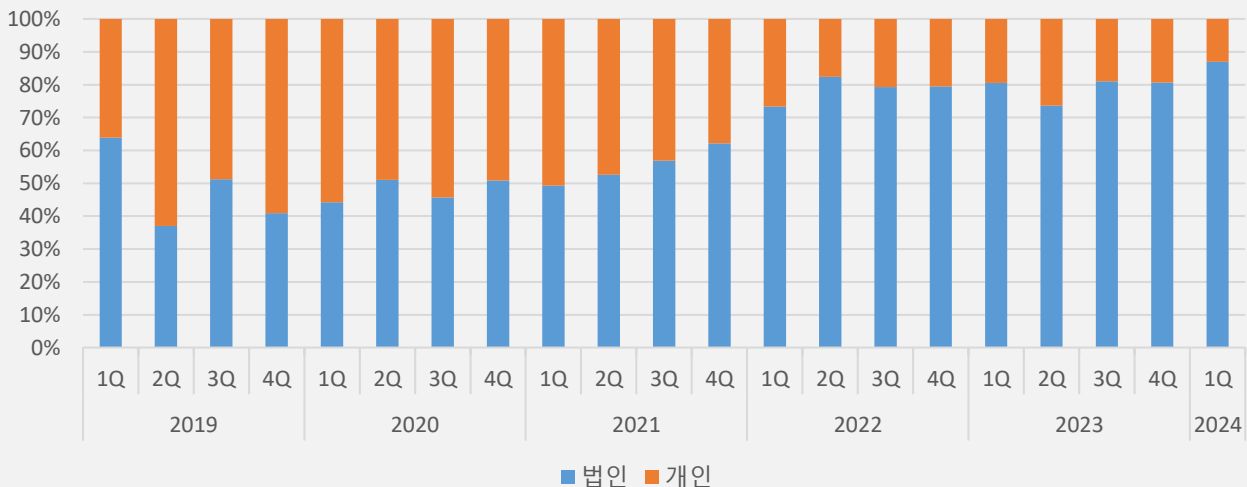
자산유형별 비율

자료출처: RDB



매입유형별 비율

자료출처: RDB

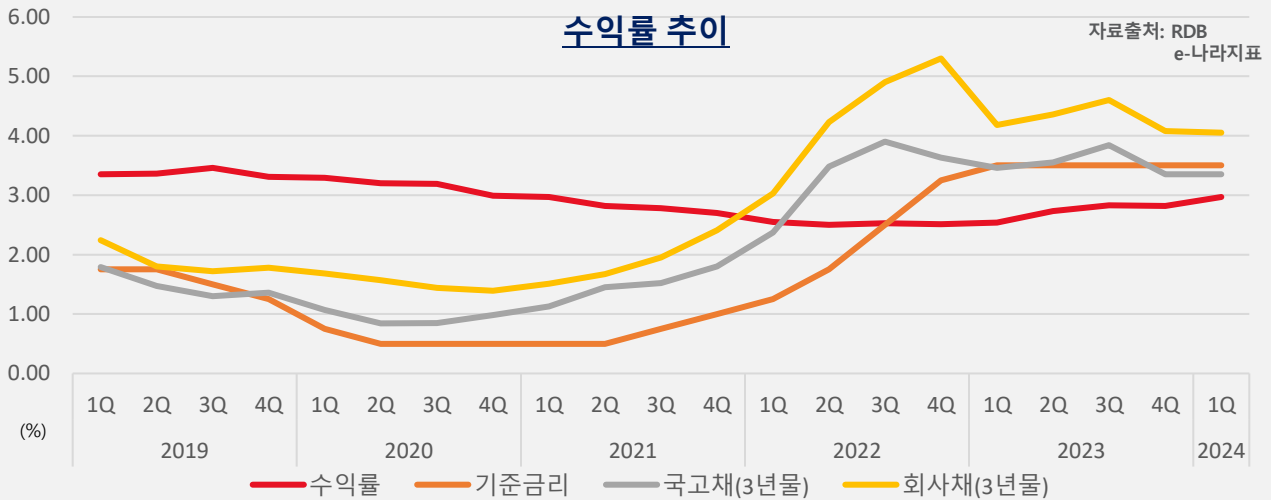


RDB(리얼코리아데이터베이스)에 따르면 2024.1Q 서울 중 소형빌딩의 거래당시 수익률(연간임대료/매매가격)은 전분기 대비 0.15p 상승한 2.97%로 조사 되었다. 전년 동기 대비해서 0.43%p가 상승 하였으며, 5년평균(2.92%) 대비해서도 높게 형성되었다.

한국기준금리가 1% 미만으로 형성되었던 2020.1Q~2021.4Q(8분기) 기간에 평균수익률은 3.29%→2.5%로 변동되었으며, 한국기준금리가 평균수익률을 역전 하였던 2022.1Q를 기준으로 2022.2Q~2024.1Q(8분기) 기간에 2.5%→2.97%로 상승하였다. 고금리기조가 유지되면서 금융비용의 부담감은 점점 커지고 있는 상황이며, 시장요구수익률은 점점 높아지고 있는 것으로 보인다.

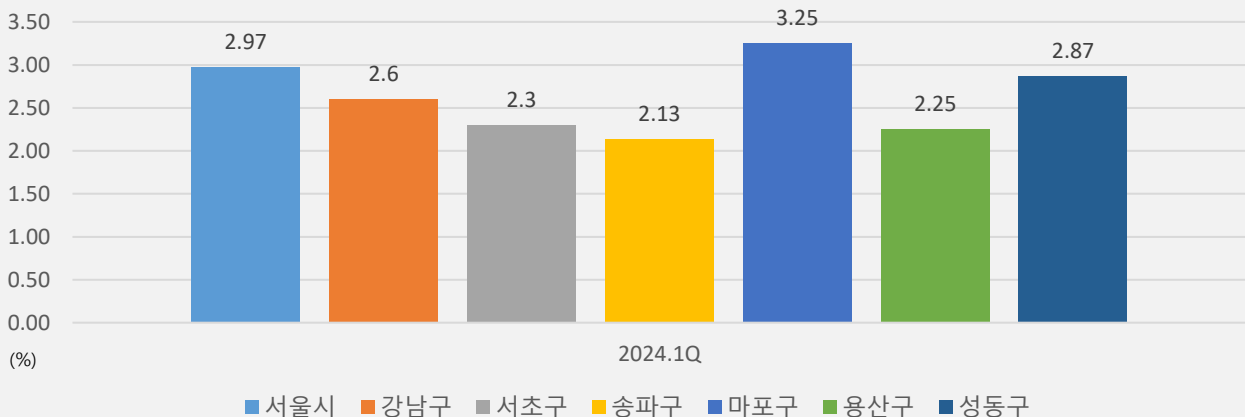
주요권역 중에서 수익률이 가장 높은 지역은 "마포구"로 3.25%이며, 전분기(2.97%)에 대비해서도 0.28%p 상승되어 가장 높은 상승률을 나타냈다. 이는 고금리 기조 상황에서 안정적인 투자를 선호하는 투자자가 많아졌으며, 이미 안정적인 상권이 형성되어 있는 홍대·연남의 "수익형"빌딩이 주로 거래되어 매매사례의 (임대)수익률이 높아진 것으로 판단된다.

한국기준금리는 9연속 3.5%로 동결되었으며, 국고채는 3.35%로 전년 동기(3.46%) 대비 소폭 하락하였으며, 회사채는 4.05%로 정점을 찍었던 2022.4Q(5.3%) 대비해서는 1.25%p 하락하였지만 등락을 반복하고 있다.



2024.1Q 주요권역 수익률

자료출처: RDB

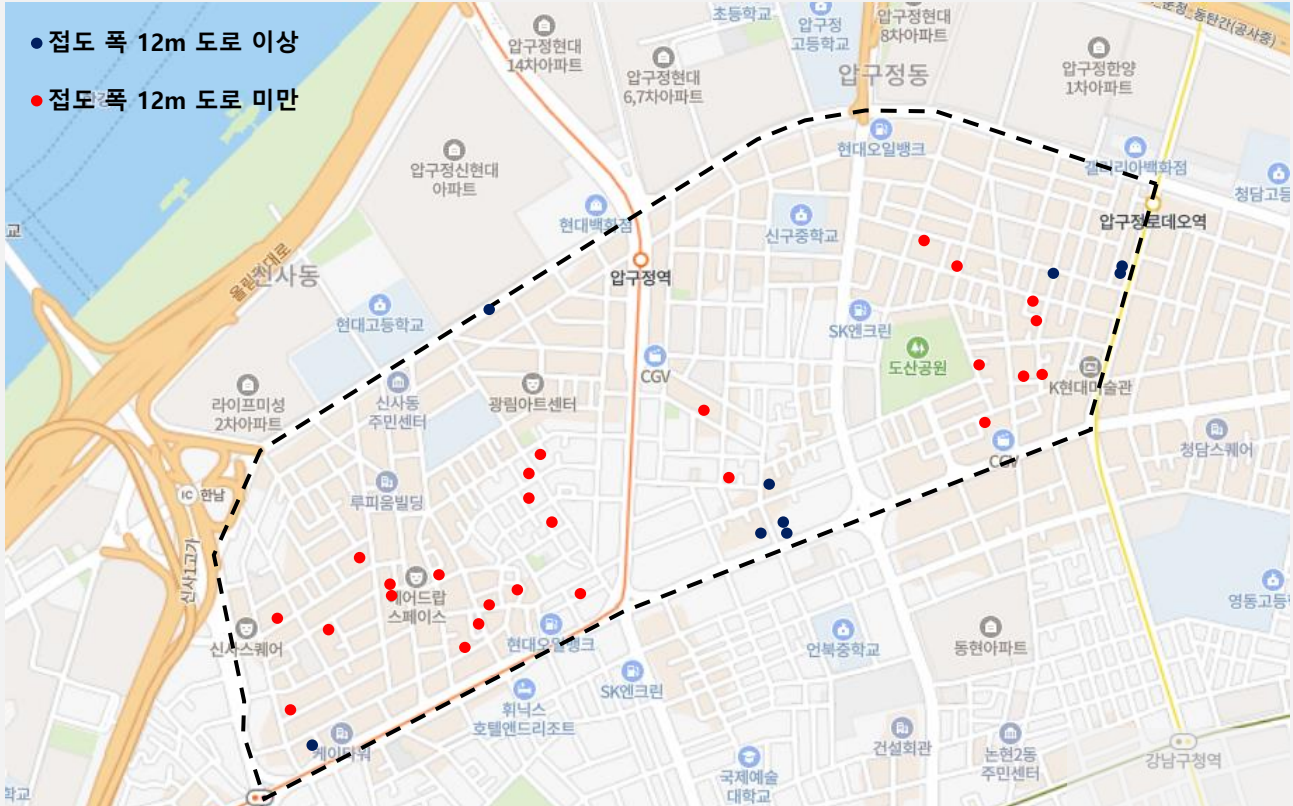


[신사동 2023.1Q~ 2023.4Q 매매사례 분석 결과]

1000억 미만 중·소형 빌딩 총 거래 건수 36건 / 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 19,000만원

접도 폭 12m 미만 도로 거래건수 28건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 15,900만원

접도 폭 12m 이상 도로 거래건수 8건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 29,700만원



해당 기간 신사동 지역의 전체 거래 건수는 총 36건 (집합건물, 지분거래 제외) 거래 되었으며, 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액은 약 19,000만원 수준에 거래 되었다.

이 중 12m 이상 도로를 접한 건물의 거래 건수는 8건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 29,700만원, 12m 미만 도로를 접한 건물의 거래 건수는 28건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 15,900만원에 거래되었다.

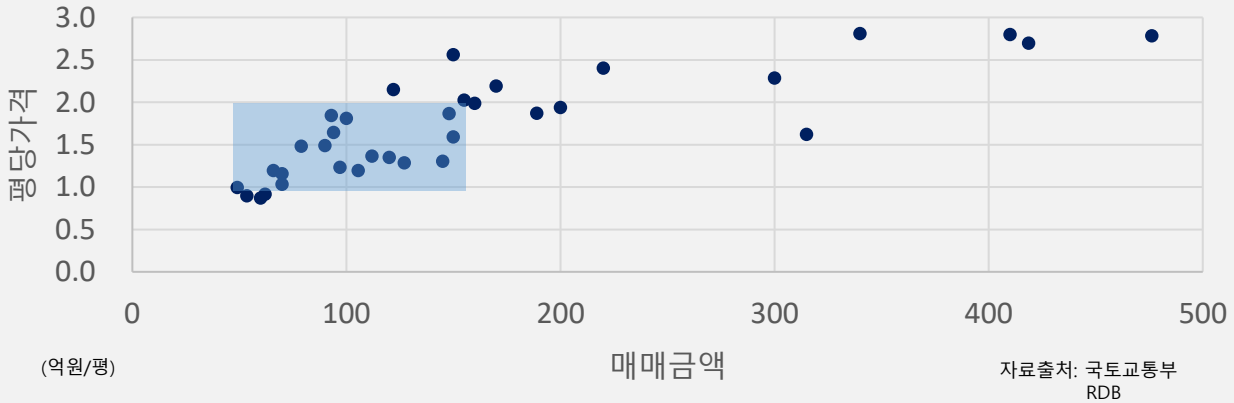
거래 건수는 2021년에 119건으로 가장 많았으며 2022년도에 72건으로 감소, 2023년도는 2022년도 대비 절반인 36건으로 대폭 감소하였다. 평당매매금액은 2019~2022년도까지 가파른 상승세를 보이다가 2022년도 이후 현재까지 보합세를 유지하고 있다.

2023년도 최고의 핫플레이스였던 압구정로데오의 거래 건수가 많을 것으로 예상되었지만, 단기간의 급격한 지가 상승으로 인한 매수자의 투자심리 위축, 지가가 더욱 상승할 것으로 기대하는 매도자의 매도의사 철회 등의 이유로 인하여 거래 건수는 오히려 가로수길보다도 적은 것으로 확인되었다. 그러나 개별 거래 건을 확인하면 가로수길의 경우 지역 시세 대비 저렴하게 거래된 사례가 많은 반면 압구정로데오는 신고가를 갱신하며 가파르게 시세가 상승하고 있다.

[신사동 거래분포도] 2023.1Q~ 2023.4Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

아래 거래 분포도는 2023.01.01~2023.12.31일까지 신사동 지역에서 거래된 매매사례를 조사한 자료이다.
 거래규모는 50~150억 사이에서 거래가 활발하며, 평당가 1~2억 사이가 가장 활발하게 거래되었다.
 거래분포도를 통해 확인할 수 있듯이 신사동의 경우 50~150억이하 가격대에서 가장 많은 거래가 이루어지고 있으며, 이는 대로변보다는 이면도로의 대지 평수 50~100평 사이의 중소형빌딩이 주로 거래 됨을 확인 할 수 있다.

거래 분포도

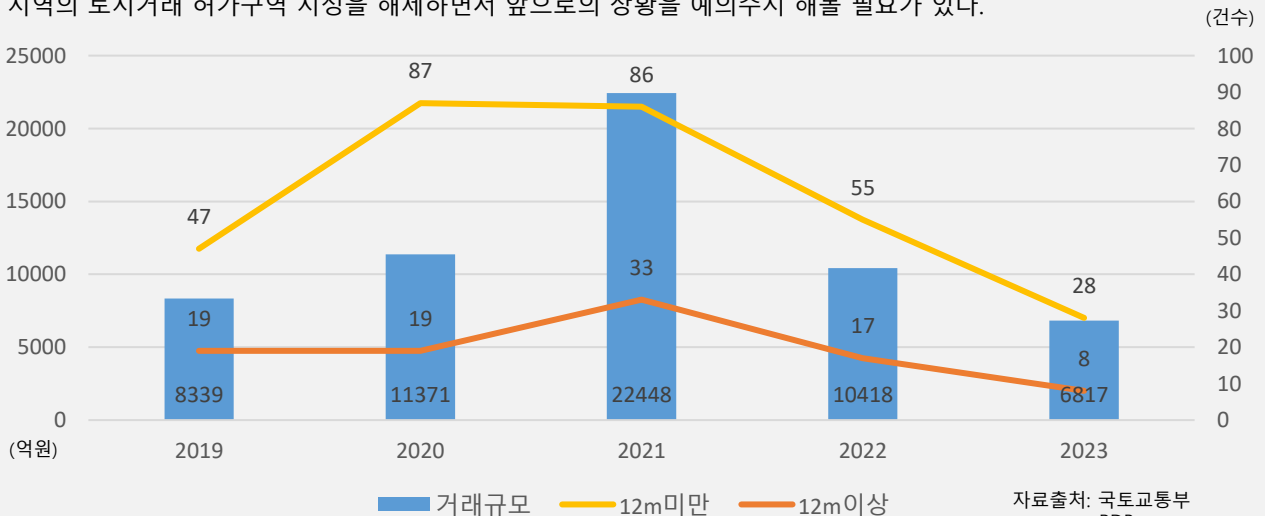


[신사동 연도별 거래건수/거래규모] (12m 미만 이면 도로 / 12m 이상 도로)

20년 06월 서울시는 강남구 삼성동, 청담동, 대치동 그리고 송파구 잠실동을 포함한 4개의 동을 토지거래 허가구역으로 지정하였다. 이로 인해 해당 지역 부동산 거래가 제한되면서, 주변 지역인 신사동, 논현동, 역삼동 등으로 거래가 몰리는 풍선 효과가 나타났다. 또한 당시 낮은 대출금리는 부동산 투자 수요를 높였다.

그 결과 2020년 대비 2021년에는 거래 건수가 12.3% 증가하였고, 거래 규모는 97.4% 증가하였다. 그러나 이후 미국 연방준비제도의 금리 인상 정책에 따라 국내에서도 기준금리가 상승하기 시작하였으며, 이로 인해 부동산 시장이 위축되고 상대적으로 높은 이자율을 감당해야 하는 자산들의 거래가 가장 많았던 2021년 대비 2023년은 높은 금리와 빌딩시장의 침체로 인하여 거래건수와 거래규모 모두 약 69% 감소하였다.

여전히 경기 침체와 금리 인상 등의 요인으로 인해 부동산 거래가 활발하지 않으며, 최근 서울시가 위 언급한 네 개 지역의 토지거래 허가구역 지정을 해제하면서 앞으로의 상황을 예의주시 해볼 필요가 있다.



Hot place 거래사례 분석 [신사동]



아래 매매사례는 유동인구의 흐름과 인근 앵커 테넌트의 유무, 매각조건 등에 따라서 건물의 가치가 크게 달라질 수 있는 부동산의 개별성을 보여주는 대표적인 사례로 두 건물의 거리가 110m로 매우 가까운데도 불구하고 같은 기간 평당 약 1억 1,500만원 이상의 토지 평당 단가 차이를 보여주는 매매사례 입니다.



[1번 사례] 압구정로데오 메인 코너 건물



대지: 399.80m²[120.94PY] / **연면적:** 445.22m²[134.68PY]
매매금액: 3,400,000만원 [토지 평당 매매가격: 28,113만원]
거래일: 2023.11.21
매각포인트: 압구정로데오 메인 코너, 인근으로 앵커테넌트 다수 위치

런던베이글 입점 이후 압구정로데오, 도산공원 상권 통틀어서 가장 핫한 위치의 코너 건물. 거래 당시 해당 지역은 평당 2억 초반 대에 시세가 형성되어 있었지만 본 거래 사례로 인하여 인근 지역의 시세를 한번 더 가파르게 상승시켰으며 본 건물이 매매된 이후 인근 100m 범위에 있는 매물 5건이 추가로 거래되었음. 시세보다 높은 금액에 매각된 이유는 대기업에서 최고의 위치의 건물을 직접 매장으로 사용할 목적으로 매입한 것으로 추정되며 그렇기 때문에 다소 높은 금액이더라도 공격적으로 투자한 것으로 예상되는 건물

[2번 사례] 압구정로데오에서 가장 저렴했던 건물, 엔터테인먼트회사에서 매입



대지: 315.30m²[95.38PY] / **연면적:** 1,085.70m²[328.42PY]
매매금액: 1,590,000만원 [토지 평당 매매가격: 16,670만원]
거래일: 2024.01.16
매각포인트: 높은 용적률 281.16% (법정 200%), 시세대비 저렴한 급매

1년 넘게 매각을 진행했던 건물로 낮은 임대수익률과 명도가 되지 않아서 쉽게 거래되지 않던 매물이었지만 (1층에서 상당히 비싼 권리금 요구) 최근 압구정로데오 상권으로 급격히 매수세가 유입되고 1번 사례의 거래 이후 매물의 품귀현상이 가속화되면서 매수자 인수조건을 감내하며 거래된 매매 사례. 최근 급격히 상승한 인근 지역 시세 대비해서는 확실히 저렴한 금액이지만 1번사례와 비교하였을 때 위치차이가 상당하며 수익가편에는 상당한 시간이 필요할 것으로 예상되는 건물

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 투자지역 (강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구, 성동구)

대 상: 상업/업무, 단독/다가구

조 사 방 법: 국토교통부 실거래가 공개시스템

RealtyKorea Data Base (총 119,100건) 자료 중 약 20,839건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2024년 1Q 부동산 ISSUE

중·소형 빌딩 거래분석

매입 유형별, 형태별 비율

중·소형 빌딩 거래 수익률분석

Hot place 거래사례 분석 [신사동]

조 사 기 간: 2024.01.01~2024.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

자산 유형별: 임대수익 목적의 "수익형", 시세차익 및 개발 목적의 "투자형", 직접사용 목적의 "사옥형"

빌딩 규모별: 소형빌딩/ 중형빌딩

(대지면적 100m²이상, 연면적 10,000m² 미만, 거래규모 10~1000억)

매수자 유형별: 개인/ 법인

투자 금액대별: 50억 미만/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, 10~1,000억)

※ 유 의 사 항: 매각 데이터는 RDB(RealtyKorea Data Base)와 실거래가 공개시스템에 신고된 사례를 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨. 이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 있음.

***조사 대상 제외 내용**

- 집합건물/지분거래 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 | 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

* 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.