

REALTY KOREA Market Report

2014 3Q | NO.05



Contents

02

2014' 3Q RK Research Overview

03

Building Market Analysis for 2014.3Q

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

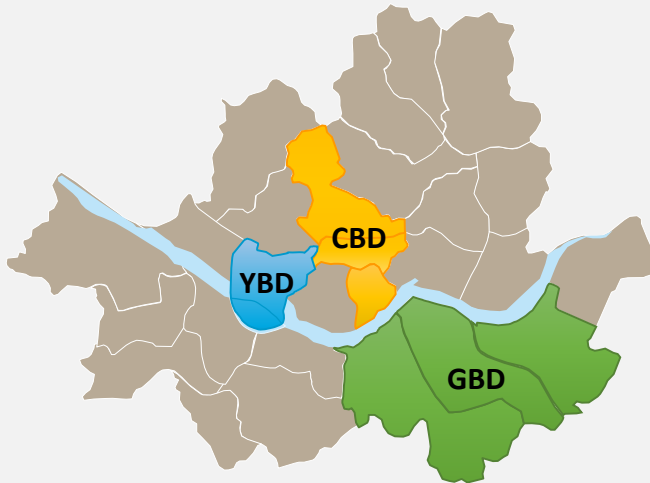
조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지
대 상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 39,000건) 자료 중 약 1,975건의 매각자료 분석과 현장 답사
조 사 내 용: 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
조 사 기 간: 2014.07.01~2014.09.30

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 기타지역**

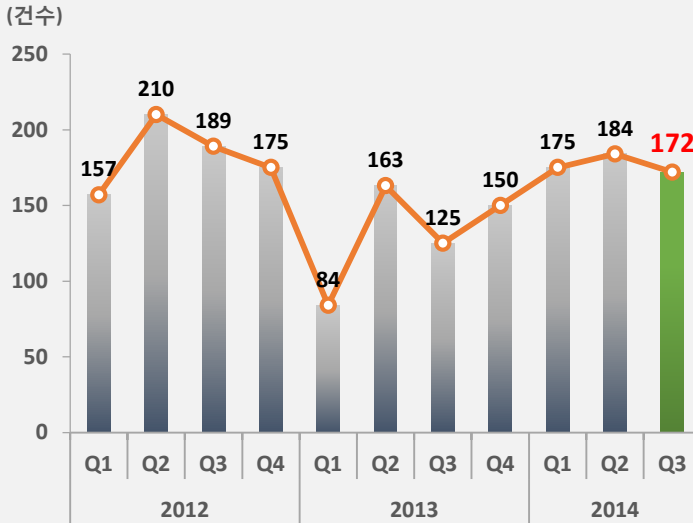


권역 그룹화 기준

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

올해 3/4분기 매매 거래량 172건, 전년 동기 대비 거래량 37.6%P 증가
최근 3분기 연속 거래 상승세에서 6.52%P 하락

2012~2014. 3Q 거래건수 종합 현황



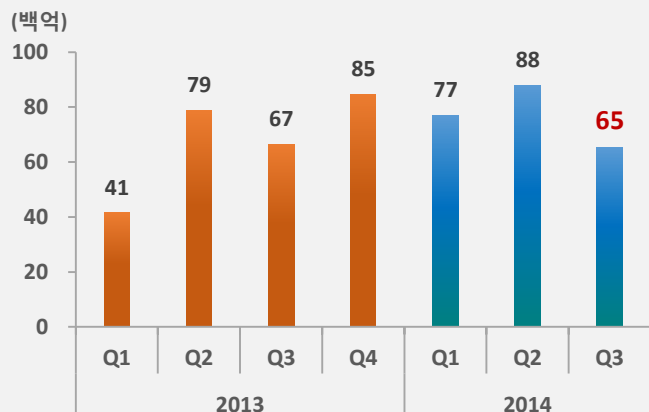
Realty Korea Database에서 집계한
매각사례 분석 결과, 14년도
3/4분기 거래량은 전분기(184건)
대비 12건(6.52%) 가량 감소하여
총 172건인 것으로 확인되었다.

최근 3분기 연속 상승세를 탔던
거래량이 해당 분기에는 소폭
하락세를 보이고 있다. 이는 작년
동기(125건) 거래량 보다는 37.6%
상승한 47건이 증가한 수치이다.

3/4분기 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 6천5백억원.
2/4분기 대비 2천3백억원 규모 감소, 하락폭 26.13%P

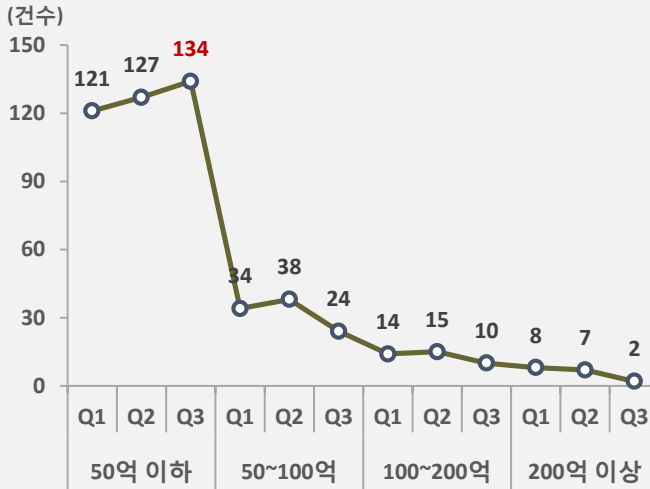
올해 3/4 분기 거래금액 규모는
6,500억원으로, 전년 동기 대비 약
200억원 가량 감소하였다. 13년
3/4분기 거래량이 125건임을 고려할 때
해당 분기는 거래량이 47건 더
증가하였음에도 거래금액 총액이 작은
이유는 건수 대비 거래된 자산의
금액대가 상대적으로 낮은 편이었을
것이라는 추정을 해 볼 수 있다.
2/4분기 대비로는 2,300억원
감소하였으며 하락폭은 26.13%P 이다.

2013~2014.3Q 종합 분기별 거래금액 규모



'50억 이하' 거래 건수 134건, 2/4분기 대비 5.51%P 상승 본 금액대에서 2분기 연속 거래 상승세

2014.3Q 금액대별 거래건수



14년 3/4분기 총 거래량(172건) 중 50억 이하에서 134건으로 전체의 79.3%를 차지하였다. 본 금액대에서는 전분기(127건) 거래량 대비 5.51% 상승한 7건의 증가치를 보였으며, 전체적인 맥락에서 올해 2분기 연속 상승세를 타고 있다. 거래량 상승폭은 평균 5.24%로써, 오차 범위는 $\pm 0.27P$ %이다.

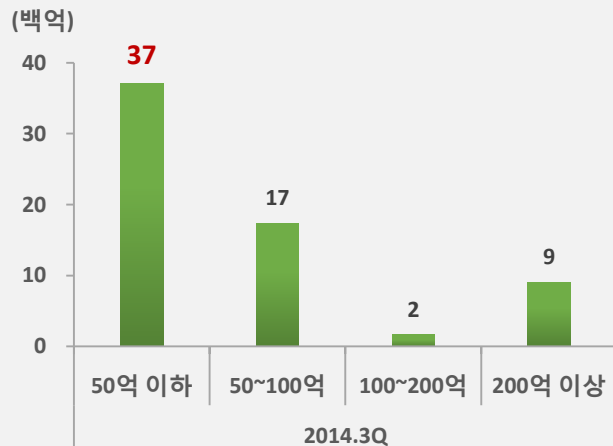
50~100억대 24건(14.2%), 100~200억대 10건(5.9%), 200억 이상에서 2건(1.18%)의 거래량을 기록, 50억대를 제외한 나머지 금액대에서 모두 하락세를 보였다.

3/4분기 '50억 이하'에서 3천7백억원 규모로 전체의 57% 해당 분기 50억 이하 거래 쏠림 현상 탓, 100~200억대 규모 상대적으로 축소

올해 3/4 분기 거래규모(6,500억원)를 금액대별로 분석한 결과, 50억 이하 3,700억원, 50~100억 1,700억원, 100~200억원 200억원, 200억 이상 900억원 수준으로 나타났다.

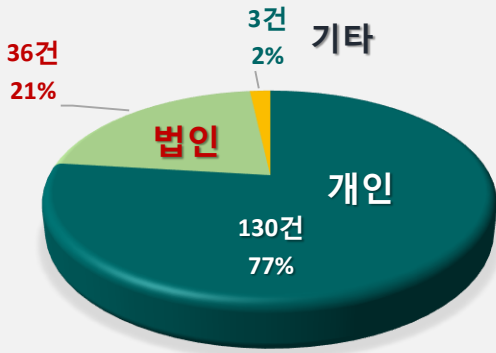
3/4분기의 가장 큰 특징은 50억 이하 구간에서의 거래 쏠림 현상이 두드러져 (약 80%)으로 본 금액대에서의 거래규모가 다른 시기 대비 (평균 2,500억원) 1.48배 정도 크게 나타났다.

2014.3Q 금액대별 거래규모



개인 투자자 매수 거래량 135건, 73% 비중으로 1위
 법인은 전체의 25%, 기타 매수 2%로 1/4분기 보다 비중 증가

2014.3Q 매수자 유형별 거래량



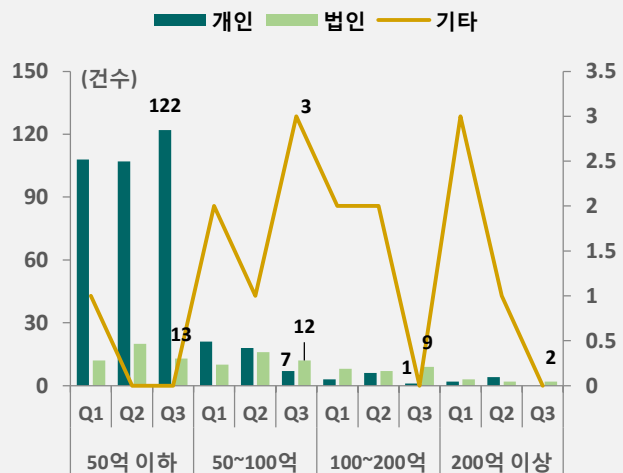
3/4분기에는 개인 투자자의 매입 건수 130건으로, 전체 거래 중 77%를 차지하였다. 법인은 36건(21%), 기타 매수는 3건(2%)으로 확인되었다. 개인 거래량 자체는 전분기 대비 5건 (3.7%)정도 소폭 하락했으나 비중은 전분기 73%에서 3/4분기 77%선으로 4% 상승폭을 보였다. 이는 해당 분기 거래량(172건) 규모가 전분기(184건)보다 축소되었을 뿐만 아니라, 법인의 거래 건수 또한 9건 가량 감소(20% 하락) 했기 때문인 것으로 추정할 수 있다. 기타 매수 비중은 2/4분기(4건, 전체의 2%)와 마찬가지로 2%대에 그쳤다.

'50억 이하'대 개인 투자자 122건, 본 금액대 비중 90.4% 기록
 3/4분기, 50억 이하 구간을 제외한 전 금액대에서 법인이 개인 거래량 추월

개인 투자자는 50억 이하 구간에서 122건, 90.4%의 거래 비중으로 전분기(107건) 대비 14.01% 상승하였다. 법인은 전분기 대비 거래량 7건, 35% 감소치를 보였다.

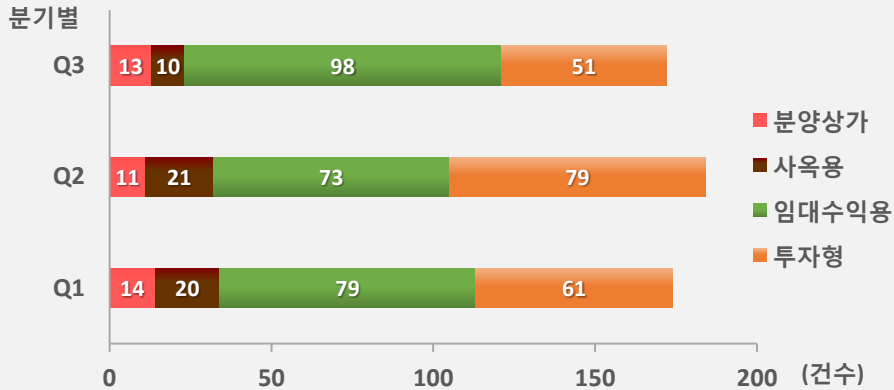
50~100억대에서는 법인 거래량(12건)이 본 금액대 전체의 54.54%로, 개인 투자자의 비중(31.81%) 을 22.73P %로 앞섰다. 기타 유형은 전분기 대비 2건 증가하여 총 3건으로 나타났다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



3/4분기에는 다시 임대수익용 자산이 투자형을 27.32%p 차이로 앞서
사옥용 거래는 52.38% 하락, 분양상가는 소폭 회복세

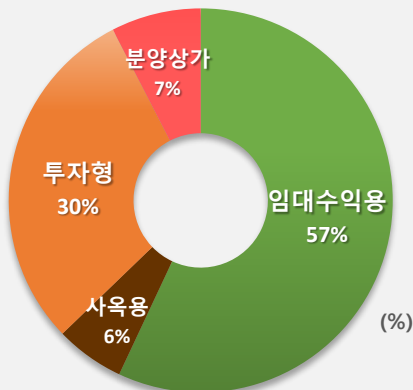
2014. 3Q 매입된 자산 유형별 거래현황



3/4분기에 매입된 부동산의 유형을 거래 빈도수에 기초하여 분석한 결과 임대수익용이 98건, 전체의 56.87%를 차지하며 가장 많은 거래량을 기록하였다. 2/4분기에는 투자형 자산이 79건(비중 43%)으로 가장 거래 규모가 큰 것으로 확인되었지만 해당 분기에는 임대수익용이 전분기 대비 25건의 거래량 증가(34.25%)로 다시 거래 빈도수 1위 자리를 탈환했다.

투자형은 51건으로 전체의 29.65%를 차지, 전분기보다 28건 가량(35.44%) 거래량 감소를 보였다.

2014.3Q 자산 유형별 비중 현황

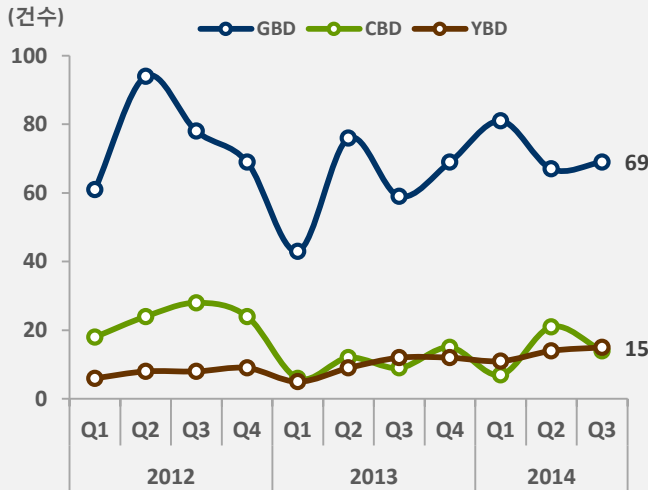


사옥용은 10건(전체의 5.82%)으로 거래량 상승세를 탔던 전분기와는 다르게 11건 가량 감소(52.38% 하락)하였다.

분양상가 거래량은 13건(7.56%)으로, 전분기 대비 2건의 증가량(18.18% 상승)을 보이며 다시 회복세를 보여줬다. 최근 3분기 연속 분양상가의 거래 비중은 평균 7.19%로, 오차 범위는 ± 0.85~1.22p %이다.

올해 3/4분기 권역별 거래량 비중은 GBD 70.4%, CBD와 YBD는 각 각 14.28%, 15.3%

2012~2014. 3Q 권역별 거래건수 현황

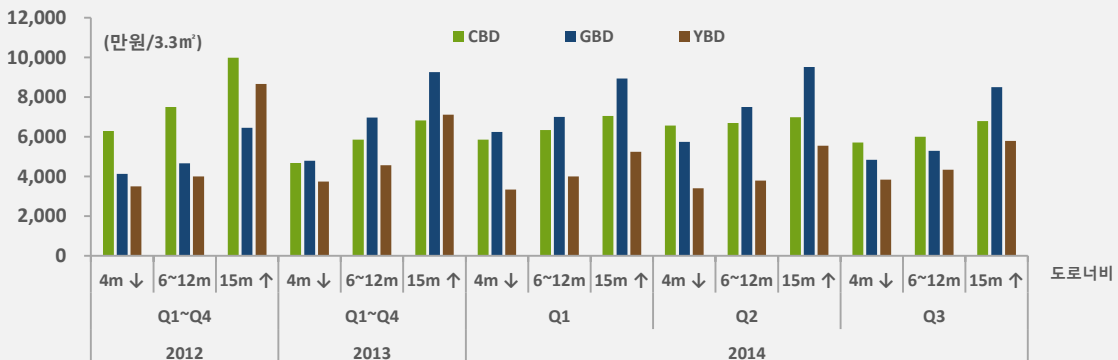


3/4분기 권역별 거래량 순으로 보면 GBD 69건(70.4%), CBD 14건(14.28%), YBD 15건(15.3%)으로 12,13년도에 걸쳐 올해도 3분기 연속 GBD 권역의 거래규모가 가장 크다는 것을 그래프 상에서도 확인할 수 있다.

전분기 대비 각 권역별 거래 증감분 현황은 GBD의 경우 2.98% 상승한 2건 증가, CBD는 33.33% 하락하여 7건 감소, YBD의 경우 7.14% 상승하여 1건 증가된 것으로 조사되었다.

GBD와 CBD 권역 내 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가, 각 각 평균 18.14P %, 8.62P %하락
YBD권역 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가, 평균 9.78%P 상승

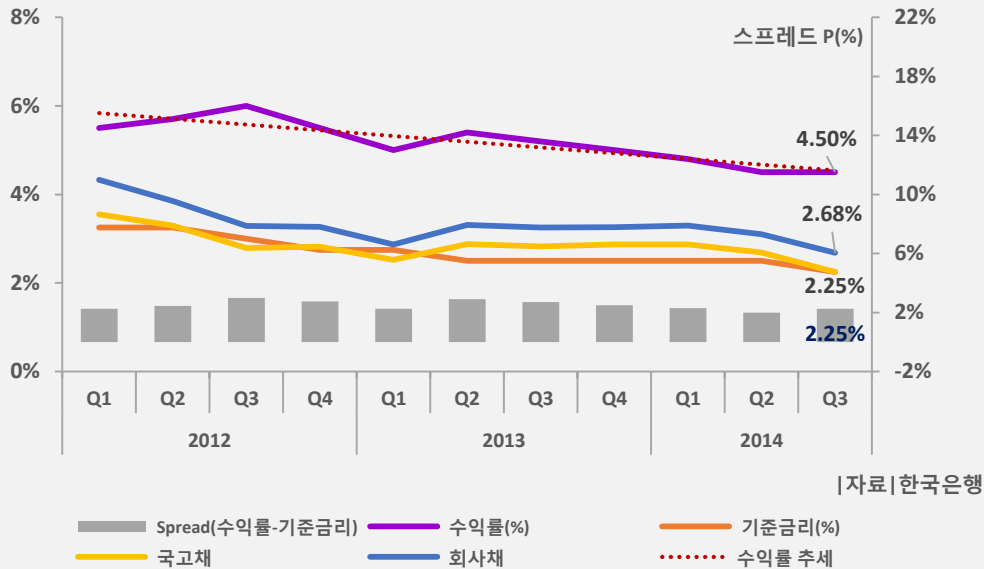
도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (권역별)



GBD의 도로너비별 3.3㎡당 매매가는 도로너비 4m 이하 4,840만원/3.3㎡, 6~12m 5,300만원/3.3㎡, 15m 이상 8,500만원/3.3㎡이며 평균 6,213만원/3.3㎡ 선으로 조사되었다. CBD는 4m 이하 5,720만원/3.3㎡, 6~12m 6,000만원/3.3㎡, 15m 이상 6,800만원/3.3㎡이며 평균 6,173만원/3.3㎡ 선을 보였다. YBD는 평균 4,666만원/3.3㎡으로, 4m 이하 3,850만원/3.3㎡, 6~12m 4,350만원/3.3㎡, 15m 이상 5,800만원/3.3㎡ 선이다.

한국은행 공시 기준금리, 0.25%P 추가 하락한 2.25 %로 역대 최저치
투자 수익률 보합, 스프레드는 직전 분기 대비 0.25%P 상승

2012~ 2014. 3Q 주요 지표 종합 수익률 현황

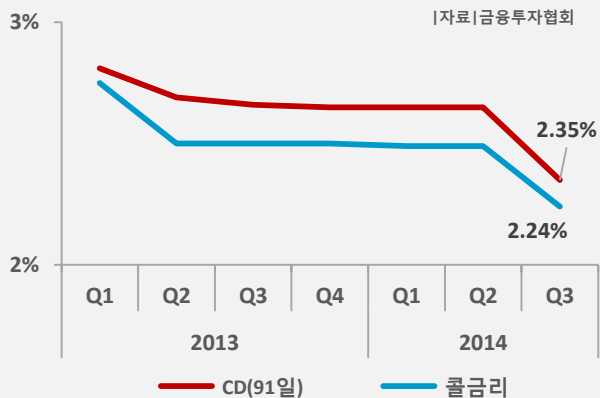


한국은행이 최근 공시 발표한 14년 3/4분기 기준금리는 2.25%로, 전년 2/4분기 이후로 4분기 연속 2.5% 대를 지켜왔던 금리가 0.25% P 추가 하락하여 사상 최저치를 기록한 것으로 조사되었다. 반면, 투자 수익률은 전분기와 동일한 4.5% 대에 머물렀으며 전년 동기(5.2%) 대비 분기별로 약 0.175~0.2%P의 변동폭으로 꾸준한 하락세를 보여주고 있다.

전분기 대비 기준금리는 0.25%P 감소한 반면, 투자 수익률은 보합(4.5%)으로 이들의 격차는 2.25%, 전분기 대비 0.25%P 높은 스프레드를 보였다.

CD(91일) 금리와 콜금리는 평균 2.29%대를 기록하며 투자수익률과의 격차는 2.15~2.26%P로, 2/4분기 때보다 그 차이가 더욱 벌어진 상황이다.

CD(91일) 금리와 콜금리 현황



- **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.

리포트 문의

- ▶ 이창석 팀장 | 02.511.2081 (211seok@naver.com)
- ▶ 문소임 수석연구원 | 02.512.8277 (soim007@naver.com)
- ▶ 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

* 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.