

REALTY KOREA Market Report

2016 ^{3Q} | NO.13

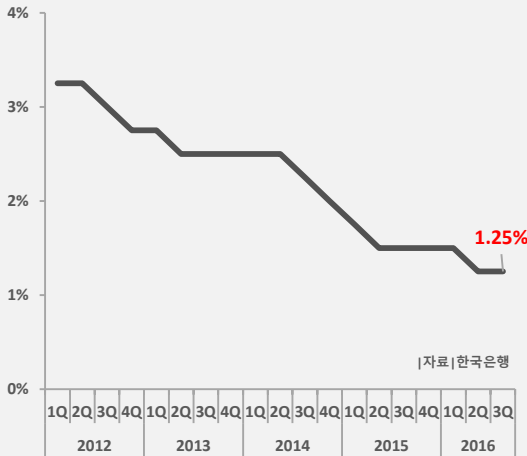


Contents

- 02 2016.3Q Economic Market 거시적 동향 진단(1)~(2)
- 04 중·소형 빌딩 2016.3Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 06 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 07 매수자 유형별 투자 선호지역
- 08 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 09 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황
- 10 [서울시 **종로구**] 주요 동별 거래현황 분석
- 11 [서촌지역] 주요 7개 동 기준 해당지역 Sector (A,B) 분류
Sector A,B 內 주요 도로명 별 평균 매매가 동향
- 15 RK Research Reference Page

한은, 지난 6월 0.25%p 인하 후 3개월째 1.25%로 동결...가계부채 급증·경기침체 탓
美, 연내 금리인상 시기 미뤄져...12월 예상이 지배적, 미국 경기 전망은 중립적 평가

한국은행 기준금리 추이



지난 9월, 한은은 3개월째 동결해왔던 1.25% 금리를 이번에도 유지하기로 결정했다. 가계부채 급증, 수출부진, 기업 구조조정 진행 등의 거시 환경을 고려한 신중한 결정이다.

미국 FOMC(연방공개시장위원회)에서도 9/20일, 현재의 0.25~0.5% 금리 수준을 이어가기로 했다. 연준은 미국 경제의 단기 위험 요인들이 상당 부분 상쇄되었고 최근 수개월간 고용 상황도 견고해져 기준금리 인상 여건이 강화되었다는 입장을 보이면서 연내 금리인상에 대한 강한 시그널을 제시한 바 있다.

하지만 최근 발표된 경제 지표 분석을 토대로 할 때, 급하게 금리를 인상해야 할 만큼 미국의 경제 성장세가 예전처럼 크지 않다는 흐름들을 보여줬다는 의견도 있다. 양적 완화를 표방한 통화 정책의 정상화 필요성에 대한 압박으로만은 금리 조정의 시급한 이유가 되지 못한 것으로 해석하는 것이다.

올해 내 미국 연준의 기준금리 인상 의지가 강력하게 시사된 만큼, 많은 전문가들은 12월을 그 시기로 예상하고 있다. 11/8일 미국 대선 이후 열리는 12/13~14일 마지막 FOMC 회의 결과에서 금리인상 카드가 등장할 것인지 세계적인 이목이 집중되고 있다.

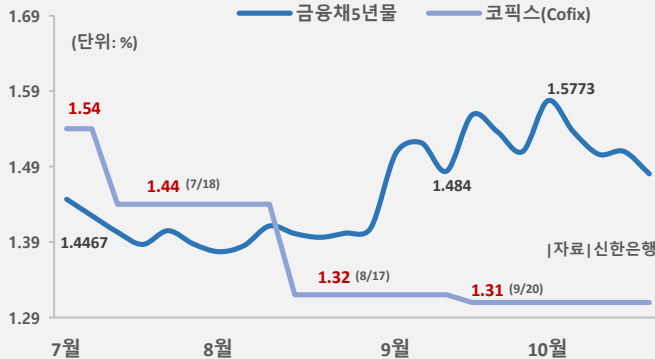
우리나라 통화정책 여유 줄어...자본유출 위험 노출, 금리 실효하한 ↑가능성 有
글로벌 투자은행(IB), 한은 금리인하 시기 내놓아...골드만삭스, 내년 1/4분기 전망

미국 금리 동결에도 불구하고 한은의 통화정책에 여유가 생겼다고 판단하기에는 어려움이 있다. 대외적으로 미국이 연말에 금리를 인상하면, 달러화 강세로 우리나라와 같이 소규모 개방경제이며 기축 통화를 보유한 국가가 아닌 경우에는 외국인 투자 자금이 빠져나갈 위험이 크기 때문이다. 이런 가능성 때문에 한은 측은 '우리나라 기준금리의 실효하한을 높일 수 있다'는 점을 강조했다. 그렇다고 한은이 미국을 따라 금리를 바로 올리기도 형편이 만만치 않다. 당장 가계와 기업들의 금융 비용이 커져 그간 침체된 국내 경기에 찬 물을 끼얹을 수 있기 때문이다.

한편, 글로벌 투자은행(IB) 업계에서는 추후 한은의 금리인하 여지에 대한 전망을 내놓기도 했다. 골드만삭스는 한은 측이 금리인하 시기를 올해를 넘겨 내년 1/4분기로 연기할 것으로 내다봤다.

기준금리 그대로인데 대출 금리는 오히려 ↑... 금융채 5년금리는 널뛰기 형국 美 금리인상 움직임에 **우상향**하는 시장금리... 여기에 **가산금리**의 상승세 더해져

금융채5년물 및 코픽스 금리 변동현황



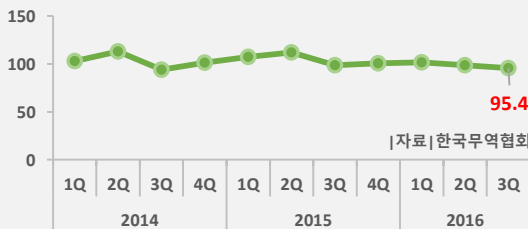
한국은행 기준금리가 1.25%로 동결 중이며, 현재 코픽스 또한 1.31%로 사상 최저치를 경신했지만, 대출자들은 여전히 이자비용 부담을 덜어내지 못하고 있다.

대출금리는 변동금리의 경우 코픽스를, 고정금리의 경우 금융채 5년물을 기준으로 책정된다. 금융당국의 고정금리 대출 유도 정책으로 현재까지 고정금리 대출 비중이 높은 상황이기 때문에 대출자들은 코픽스의 사상 최저치를 체감하지 못하는 상황이다.

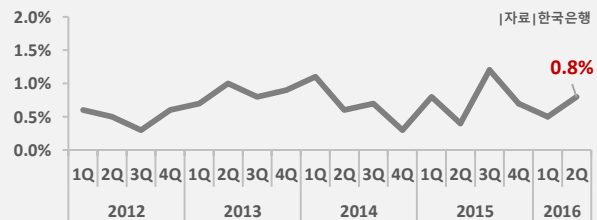
문제는 **금융채 5년물**이 고정금리 대출을 결정하는 잣대인데, 미국의 금리 인상 가능성으로 7월 말 이후 **우상향**하고 있어서다. 하지만 금융채 5년물 금리 상승만이 시중은행 대출 금리 상승의 전적인 요인은 아니다. 은행이 대출에 대한 리스크를 반영하는 **가산금리** 또한 **상승세**다. 가산금리는 올해 들어 매달 0.05~0.1%p씩 꾸준히 상승 중이다. 이로 인해 7월 연 2.6% 수준이었던 고정금리 이율이 최근엔 연 3% 안팎까지 뛰었다. 반면, 코픽스가 기준인 변동금리 대출은 연 2.5~2.6%로 7월과 비교해 큰 차이가 없는 상황이다.

하반기 국내경기 **하향흐름** 전환...수출과 내수 부진, 소비저하, 기업 투자 위축 경기하방 리스크 요인↑...기업 구조조정 여파 및 김영란법 시행, 경기변동 가능성 대

수출산업경기전망지수(EBSI) 추이



경제성장률 추이 [전기 대비]

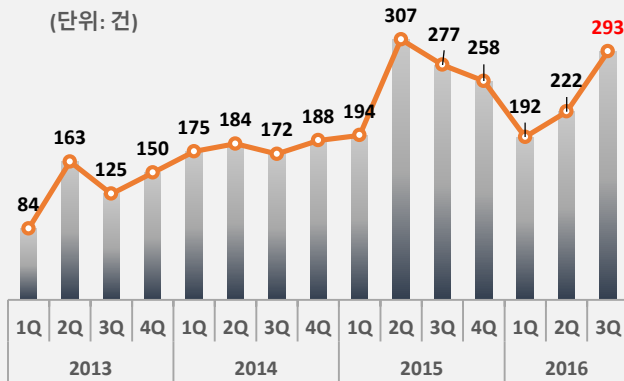


하반기 국내 경기는 수출과 내수 부진으로 기업들의 설비 투자 위축이 계속되면서 **하향흐름**을 보일 것으로 전망된다. 7월 중 개별소비세 인하 종료 후 소비와 설비투자가 부진한 반면, 건설투자는 호조를 보였지만 향후 soc(사회간접자본)예산 감소로 인해 토목건설 투자의 둔화가 예상되어 이러한 증가율도 낮아질 것이다.

정책 집행에 따른 불확실성도 커지면서 경기불안 요인으로 작용하고 있다. 일단 최근의 한진해운 법정관리 구조조정 여파가 확대될 것으로 예상된다. 또한 9/28부터 시행 중인 김영란법이 청렴한 사회 분위기를 만들어가는 변화를 일으키는 중에 있으나 단기적으로 요식업, 골프장, 음식점 등 서비스업 중심으로 우리나라 소비경기에 마이너스 요인이 될 가능성도 크다.

2016년 3/4분기 총 거래량 293건... 전분기 대비 71건 증가, 상승폭 32%P
 올해 들어 2분기 연속 상승세 이어가...전년 동기 대비 16건↑, 5.78%P 증가

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2016년 3/4분기 거래량은 **293건**으로, 올해 1/4분기를 기점으로 상승 사이클로 돌아선 거래량이 2분기 연속 증가세를 이어가는 모습을 나타냈다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(277건) 대비 5.78%P 올라간 16건의 거래 증가를 보였으며, 전분기(222건) 대비로는 71건(32%P)을 추가하며 300건에 근접한 것으로 분석되었다.

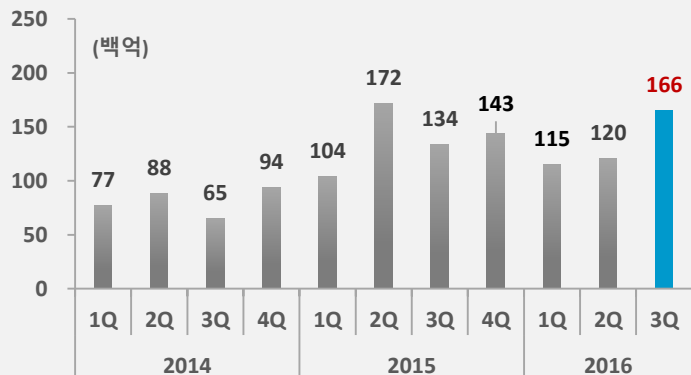
이로써 3/4분기까지 집계한 올해 분기별 평균 건수는 236건으로, 전년 분기별 평균 건수 (259건) 대비 23건 감소한 8.9%P의 하락폭을 기록하였으며, 당분기 거래량은 '15년 분기별 평균치보다 34건 증가한 13.1%P 상승폭을 보여주었다. 2016년에 들어서부터 3/4분기까지는 감소세 없이 꾸준히 거래량의 호조를 이어가고 있어 남은 하반기에도 보합 수준의 거래량에는 도달할 수 있을 것으로 예상된다.

3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 6천6백억원.**
 전분기 대비 **약 4천6백억원 증가**, 규모 상승폭은 38.3%P

'16년 3/4분기 거래금액은 약 1조 6,600억원 수준으로 전분기 대비 **약 4,600억원** 가량 증가한 수치이며, 전년 동기 대비로도 3,200억원 정도 늘어나 거래규모는 약 24%P 정도 증가하였다.

올해 들어 거래량이 가장 크게 늘어난 3/4분기에는 그 거래규모도 함께 증가하여 1조 중반 대에 진입하였다.

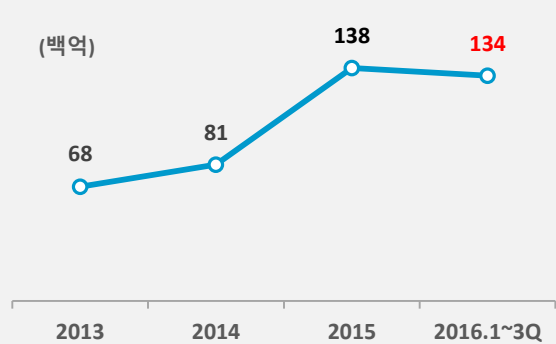
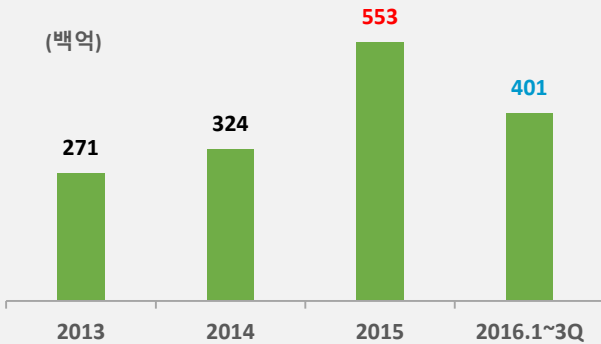
2016.3Q 종합 분기별 거래금액 규모



2016년 3/4분기 단독, 총 거래금액 약 1조 6천6백억원... 3분기 누적 규모, 4조 1백억원
 분기별 평균 거래금액은 1조 3천4백억원...작년 대비 4백억원↓, 2.9%p 축소된 수준

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (16.3Q 기준)

분기별 평균 거래금액

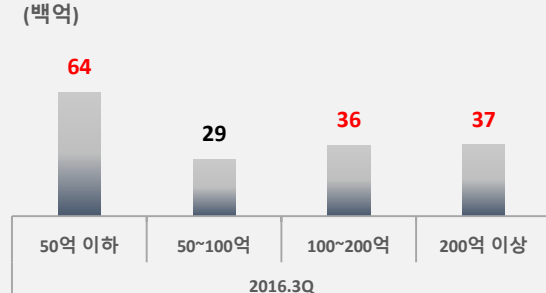
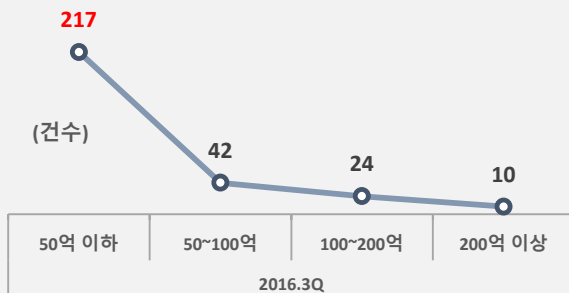


'16년 3/4분기 단독 총 거래금액은 1조 6,600억원이며 올해 3/4분기까지 누적 규모는 4조 100억원으로 나타났다. 분기별 평균 거래금액은 1조 3,400억원으로, 작년 평균 수준인 1조 3,800억원 대비 약 400억원 가량 낮아져 그 하락폭은 2.9%p이다. 하반기로 갈수록 누적 거래규모가 자연스럽게 커지면서 작년 분기별 평균과의 격차가 줄어들고 있으며, '15년 이후로는 분기별 평균이 1조원 이상인 점으로 미루어볼 때, 연말의 시장 규모는 최소 5조원을 넘어설 것으로 추정된다.

'50억 이하' 거래량 비중, 74.1%...거래금액 6천4백억원, 전체 거래 규모의 38.6%
 거래규모는 '100~200억' 금액대에서 가장 큰 증가세... 전분기 대비 무려 1.89배 ↑

2016.3Q 금액대별 거래현황

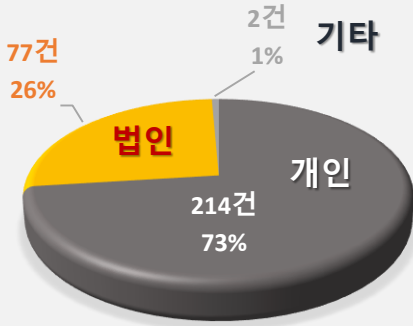
2016.3Q 금액대별 거래규모



3/4분기 총 거래량(293건)의 약 74.1%는 '50억 이하' 217건으로, 그 거래규모는 약 6,400억원이다. 이번 분기에서 주목할 점은 '100~200억'과 '200억 이상'의 거래규모가 비등하다는 것이다. '200억 이상'에서 상대적으로 적은 거래량을 기록했음에도 거래금액은 100억원 가량 더 높다는 것은 그만큼 건수 대비 매매가격이 굵직한 건물들의 거래가 다수였다는 사실을 짐작할 수 있다. '100~200억'은 전분기 대비 거래량이 10건 증가하며 거래금액은 무려 1,700억원 가량 늘어났다.

개인과 법인의 시장 참여율...전분기와 **거의 비슷한 비율** 보여
대체로 개인은 3/4, 법인은 1/4 수준 머물러...소폭 증가/감소 반복

2016.3Q 투자자 유형별 거래량

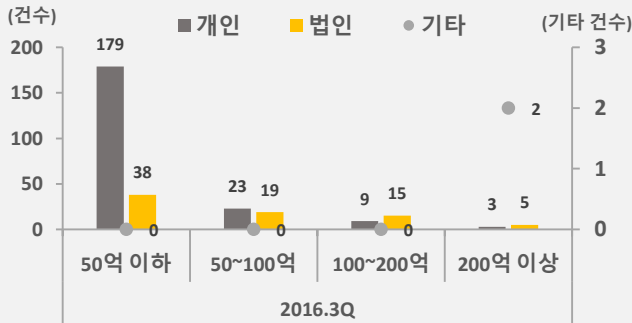


'16년 3/4분기 총 매수 거래(293건) 중 개인 투자자는 214건을 매입하며 전체의 73%를 차지, 법인 거래량은 77건(26%), 기타 유형 매수는 2건(1%)인 것으로 조사되었다.

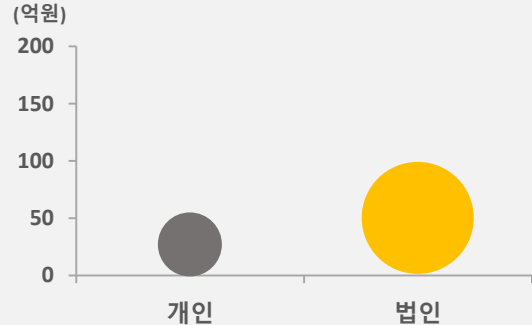
전분기에 이어 이번 분기에도 기타 유형을 제외한 **개인과 법인의 매수 시장 참여 비율은 거의 유사한 양상**을 보여줬다. 개인은 75%, 법인은 25% 선을 기준으로, 각 유형은 오차범위 ±1~2%에서 소폭 증가와 감소를 반복하는 것으로 분석되었다.

여전히 개인 투자자는 '**50억 이하**'에 몰려 ...개인 전체의 83.6%가 매수해
법인은 개인보다 금액대별 **거래량 격차** **小**, '**100억 이상**'에서 개인 거래량 추월

2016.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



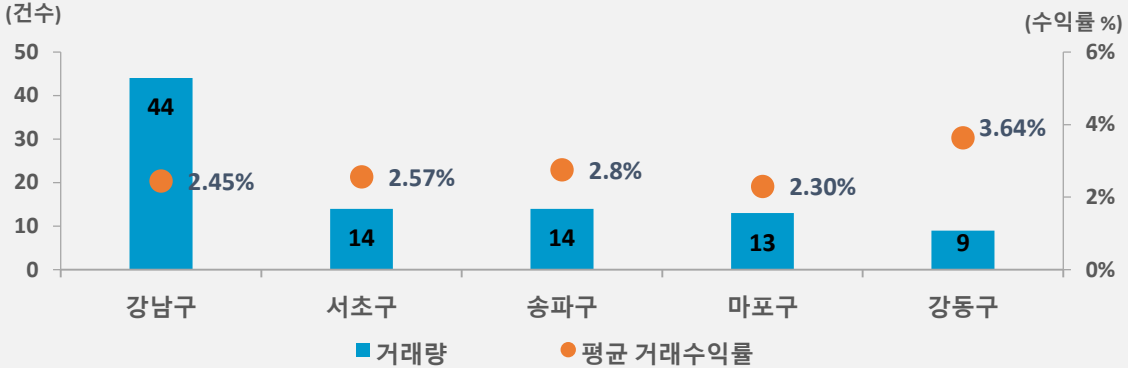
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



3/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 179건으로, 본 금액대 내 거래량(총 217건)의 82.5%에 달하는 거래를 일으켰다. 당분기에는 개인과 법인 모두 '50억 이하'에서 집중적인 거래량 상승세를 보였으며 '100억 이상'부터는 법인이 개인 거래량을 넘어서는 양상도 과거처럼 지속되었다. 또한 전체적인 거래량 분포도를 살펴보면 금액대별 거래량 편차는 상대적으로 법인이 개인보다 훨씬 작은 편임을 알 수 있다.

개인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 서초구/ 송파구/ 마포구/ 강동구 순
 거래수익률, 강동구 최대... 9호선 4단계 연장구간 인근&고시텔, 학원건물 수익률 높

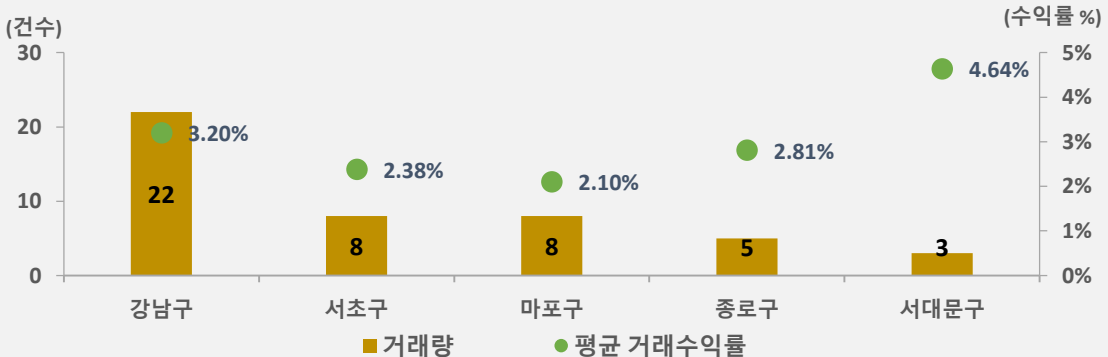
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5순위 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 강동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.45%, 서초구 2.57%, 송파구 2.8%, 마포구 2.3%, 강동구 3.64%로 나타났다. 상위 5순위 구 중 **강동구**의 경우, 고덕역 우측을 관통하는 **9호선 4단계 연장 구간 근처**의 근생빌딩, 천호동의 **고시텔+(상층부) 주택**, 길동의 **유명 입시학원 건물** 사례들이 반영되었고, 이들의 거래 당시의 투자수익률은 5~6% 사이인 것으로 파악되었다.

법인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 서초구/ 마포구/ 종로구/ 서대문구 포진
 강남구와 서대문구... 부동산 임대사업, 개발 및 시행, 건설 계통 기업 매입사례 ↑

법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률

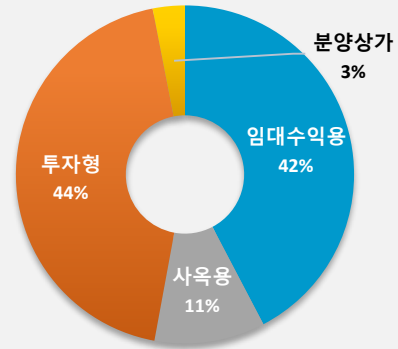
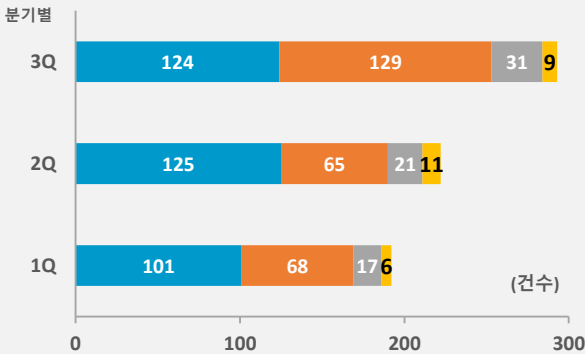


법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 종로구, 서대문구로 나타났다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.2%, 서초구 2.38%, 마포구 2.1%, 종로구 2.81%, 서대문구 4.64% 선이다. **강남구**와 **서대문구**는 특히 **부동산 개발사업** 전문 외국투자기업을 비롯하여 **시행, 건설, 부동산 임대사업** 전문 기업에서 매입한 사례들이 돋보였다. 강남구에서는 청담사거리 오른편 도산대로변의 15층 규모의 건물, 서대문구의 경우 통일로 대로변에 신축된 메디컬빌딩을 그 대표적인 사례들로 들 수 있다.

투자형 > 임대수익용, 임대수익용은 약보합세...사옥용↑, 분양상가↓
 투자형, 전분기 대비 무려 64건 상승...약 2배 늘어나며 비중도 15%P 올라가

2016.3Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

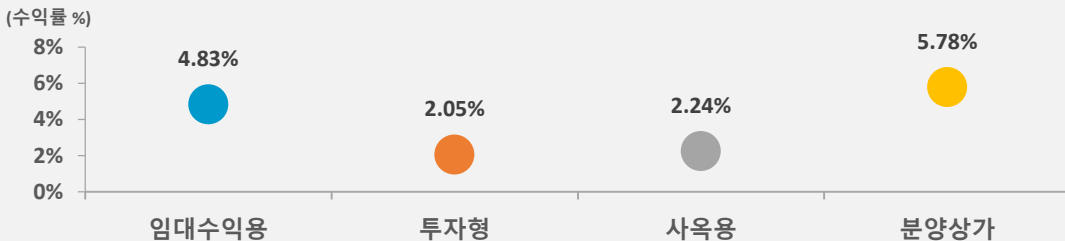
2016.3Q 자산 유형별 비중 현황



3/4분기는 임대수익용과 분양상가를 제외한 나머지 두 유형, 투자형과 사옥용의 거래량이 **동반 상승**하였다. 임대수익용 자산은 전분기 대비 거래량은 1건 만 감소했으나, 비중은 14%P나 하락했다. 사옥용과 분양상가는 각 각 10건, 2건의 거래량 증가 및 감소로 비중 측면에서는 각 각 1%P ↑, 2%P ↓ 상황이다. 반면, **투자형** 거래량(129건)은 64건이나 증가하며 당분기 비중의 44%를 차지하였다. 이번에는 **투자형** 거래량의 뚜렷한 강세가 처음으로 임대수익용을 앞섰으며, 이 두 자산의 거래 비중이 비등한 수준에 이르렀음을 알 수 있다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준, 임대수익용 4.83%, 투자형 2.05%
 사옥용 2.24%, 분양상가 5.78% 선으로 나타나

자산 유형별 평균 거래수익률

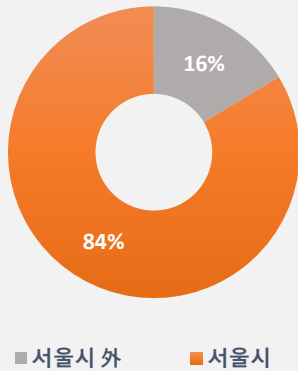


3/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.83%, 투자형 2.05%, 사옥용 2.24%, 분양상가 5.78% 인 것으로 분석되었다. 전분기 대비로는 임대수익용과 투자형은 각 각 0.18%P, 0.68%P 만큼 수익률이 상승한 반면, 사옥용과 분양상가는 각 각 1.3%P, 0.15%P씩 하락한 것으로 드러났다.

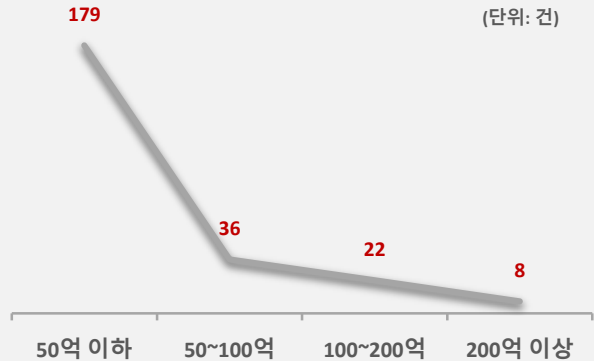
[서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황

3/4분기 전체 기준 **서울시 비중, 약 84%**...전분기 대비 포함, 투자 우선지역 자리매김
 서울시 거래량 중 **'50억 이하'**에서 179건...본 금액대가 차지하는 비중은 **약 73.1%**

16.3Q 전체 거래량中 서울시 비중



16.3Q [서울시] 금액대별 거래량



올해 3/4분기 거래량(총 293건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **245건**으로, **전체의 약 84%**의 비중을 차지하였다. 전분기 대비 거래량은 59건 증가, 상승폭은 31.7%p로 나타났다. 한편, 서울시 외 지역의 거래 건수는 48건이었다. 이제는 중·소형빌딩 매매시장에서 **'서울시'**는 그 어느 지역보다도 매 분기 전 지역 거래량의 85% 수준을 바라보는 만큼, 매도·매수 거래에 있어서 **투자 우선지역**으로 꾸준히 자리매김할 것으로 판단된다.

서울시 거래량(245건) 중 **'50억 이하'**에서 **179건(서울시 기준, 비중 73.1%)**으로 전분기 대비 50건 늘어나며 38.6%p 가량 증가폭을 보였다. 전분기 대비 '50~100억'에서는 36건으로 동일, 포함세를 띄었으며 '100~200억'은 22건, '200억 이상' 8건으로 각각 전분기 대비 10건 증가하고 1건 감소하였다.

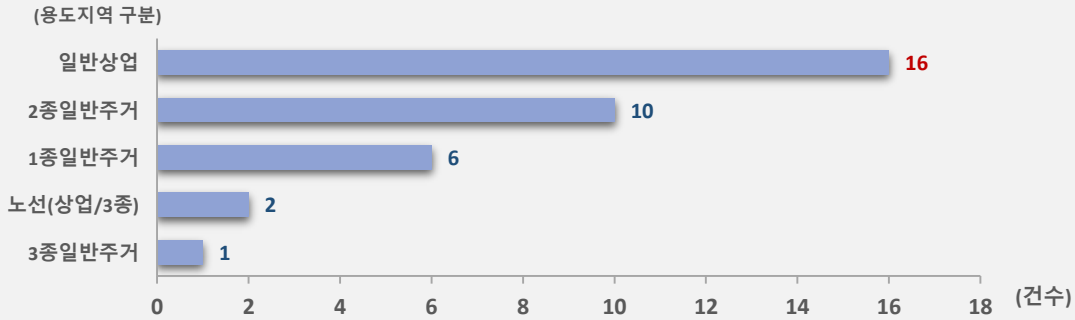
[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/송파구/종로구

16.3Q **서울시** 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[용도지역별 분류] 대표 용도지역은 일반상업...올 한해 종로구 거래량의 45.7% 2종 및 1종일반주거지역...일반상업지역 거래량 수준의 각각 62.5%, 37.5%

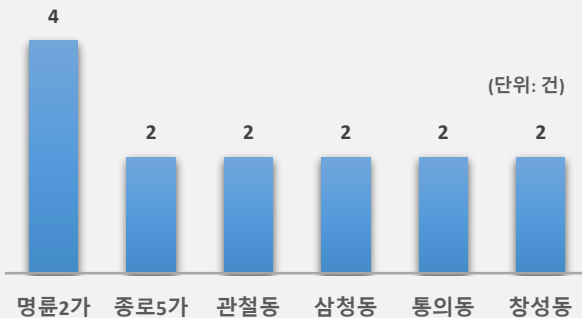
16.1~3Q [종로구] 용도지역별 거래 현황



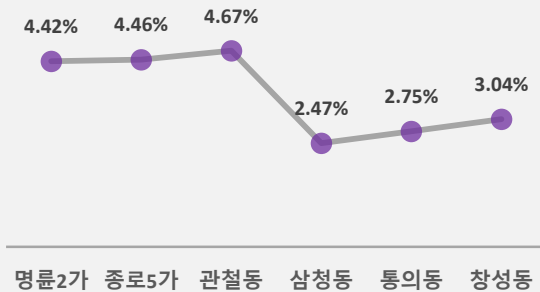
2016년 3/4분기 기준으로 올 한해 **종로구** 거래량은 총 35건이며, 그 중 16건(45.7%)은 '일반상업지역' 으로 조사되면서 **종로구의 대표적인 용도지역**으로 우뚝섰다. '2종일반주거'는 10건(28.6%), '1종일반주거'의 경우 6건(17.1%)으로 이 둘은 서로 11.4%p만큼 격차를 보였다. 노선(상업/3종)은 2건, 3종일반주거는 1건으로 나타났다. **2종 및 1종일반주거지역** 거래량은 일반상업지역 거래수준의 각각 62.5%, 37.5% 정도에 이르는 것으로 드러났다.

[종로구 내 주요 동별 거래량] 성균관대 '명륜2가'에서 최대... 거래량 4건 기록
[동별 평균 투자수익률] 명륜2가/종로5가/관철동 4% 중반 대, 삼청/통의/창성동은 2~3%

16.1~3Q [종로구] 주요 동별 거래건수 분포현황



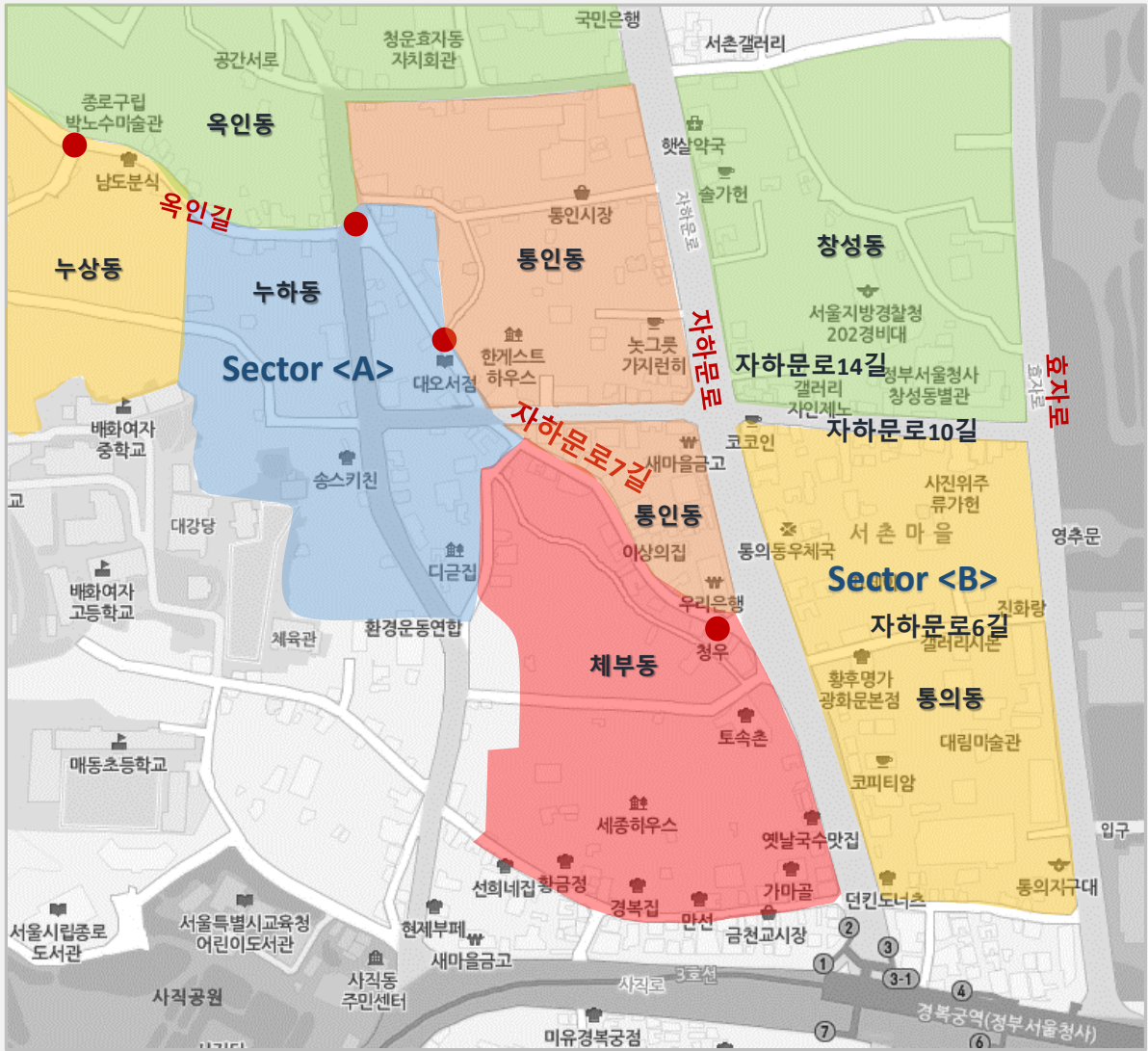
[종로구] 주요 동별 평균 수익률(%) 현황



종로구(총 35건) 거래량 중 주요 6개 동의 현황을 따로 뽑아본 결과, **명륜2가**가 4건으로 가장 많은 거래를 보인 동으로 확인되었다. 그 외 주요 5개 동에서는 모두 동일하게 2건 씩을 기록하였다.

동별 평균 수익률은 관철동이 4.67%로 최고치였으며 명륜2가, 종로5가는 4.4~4.5% 사이로 이들은 평균 **4% 중반 대**의 수익률을 보였다. 반면 삼청동과 통의동, 창성동은 2% 중반 대에서 3%에 이르는 것으로 파악되면서 명륜2가/종로5가/관철동 대비 **상대적으로 저조한 편**으로 나타났다.

[서촌지역] 주요 7개 동 구역 분류 및 메인 도로명 별 위치



당사에서는 '서촌'이라는 지명이 대중적으로 확산될 무렵인 2010년을 전후로, 이 지역 내에서도 유동인구의 흐름이 가장 큰 주요 7개 동을 선별하여 이를 관통하는 메인 도로명을 기준으로 매매된 사례를 분석하였다.

경복궁역을 세로로 관통하는 '자하문로'를 중심으로, 서촌 방문객의 **대표적인 입문길**로 통하는

'자하문로7길'(우리은행~대오서점~통인시장 후문) 및

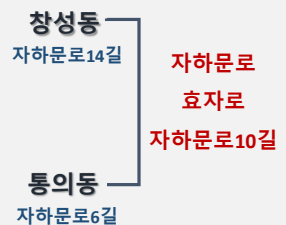
'옥인길'(통인시장 후문~박노수 미술관)이 지나는 체부·통인동 일부/누하·누상·옥인동이 속하는 좌측의 Sector A, '자하문로'와 '효자로' 사이의 창성동/통의동이 속한 우측의 Sector B로 서촌을 크게 두 구역으로 구분하였다.

위의 각 구역을 대상으로 주요 도로명 별 3.3㎡당 평균 매매가격을 도표화 했으며, 특히 서촌 상권의 변화가 가장 활발한 곳인 '자하문로7길'과 '옥인길'은 연도별 3.3㎡당 매매가격 증감액과 그 증감률을 추가적으로 분석하였다.

Sector <A>

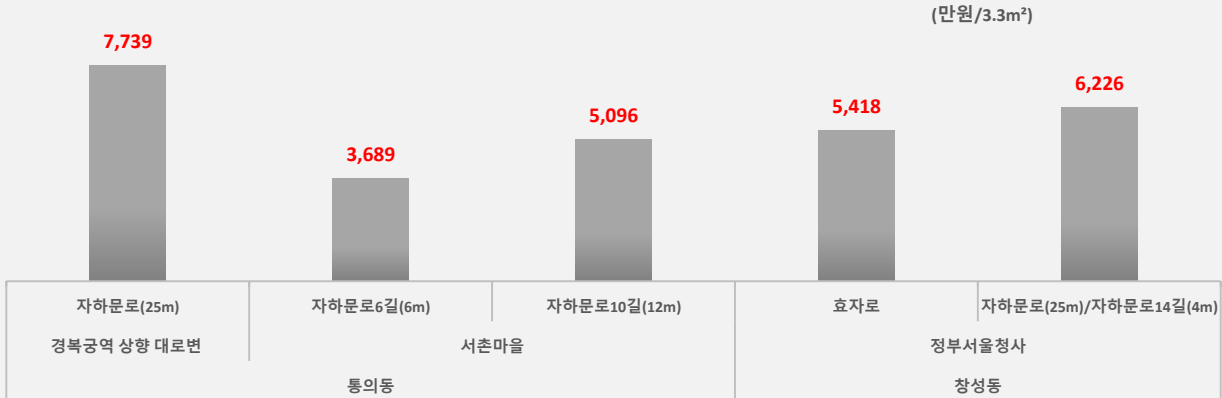


Sector



[통의동] 경북구역 '자하문로' 대로변 거래가격...3.3m²당 7,800만원 선 소폭 하회
 [창성동] 정부청사 별관 '효자로' 인근, 국제기구 사옥 ... 3.3m²당 5,500만원 대 매각

[통의동/창성동] 주요 도로명 별 3.3m²당 매매가격 현황



당사에서 2012년부터 올해 상반기까지 '자하문로'와 '효자로' 사이의 통의동과 창성동 내 주요 매매사례를 분석한 결과, 경북구역 3번 출구 상향 방면 대로변 '**자하문로**'에 접한 커피 프랜차이즈 전문점이 임차 중인 건물이 **3.3m²당 7,739만원**에 거래된 바를 확인하였다. 그동안 '자하문로' 대로변 중심으로는 매각된 사례가 없었다는 점을 참고로 할 때, 이는 추후 '자하문로' 상에서도 특별히 경북구역 사거리~통의동 대로변의 적절한 거래가격 수준을 가늠함에 있어 객관적인 기준이 될 것으로 보인다.

'자하문로10길'은 통의동과 창성동 사이를 구분 짓는 길로 미술관, 화랑 및 갤러리가 밀집되어 있는 곳이다. 이 길에 접한 통의동 소재 주택 또한 갤러리로 운영되던 곳으로, **3.3m²당 5,100만원**에 매각되었으며 '자하문로6길'의 출판사 사옥으로 쓰이던 단독 주택이 **3.3m²당 3,700만원** 수준에서 거래되었다.

정부서울청사가 인접한 창성동에서는 경북궁 바로 왼편의 '효자로'에 위치한 국제기구 사옥이 **3.3m²당 5,500만원**에 팔리면서 효자로 대로변의 새로운 가격 지표를 형성하였고, '자하문로'와 그 오른편 이면의 '자하문로14길'에 동시에 접한 근생시설 건물은 **3.3m²당 6,230만원**에 매입된 것으로 조사되었다.

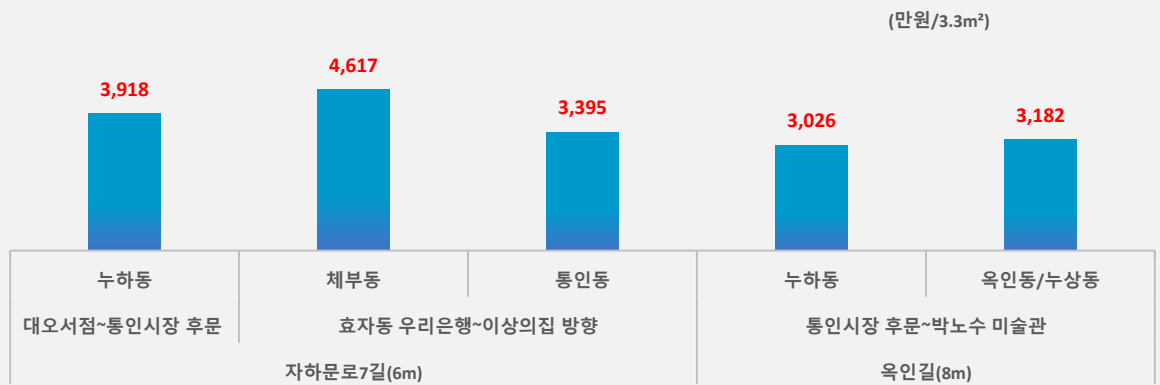
[참고 사례] 舊 주식회사연타운 소유, 통의동 할리스커피 건물...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 통의동 61,61-1
 대지: 143.11m²[43.29 PY] /연면적: 205.32m²[62.11 PY]
 규모: 지하0층/지상3층
 매매금액: 335,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 7,739 만원
 계약일: 2016-04-22, 잔금일: 2016-05-31

[체부/통인/누하동] 서촌의 입문로, '자하문로7길'...'15년, 3.3m²당 5천만원에 근접
 [누하/옥인/누상동] '옥인길'... 3.3m²당 평균 3천만원 초반 대 거래가격 형성 중

[체부동,통인동/누하동, 옥인·누상동] 주요 도로명 별 3.3m²당 매매가격 현황



일명 서촌의 입문길로 통하는 '자하문로7길'은 경복궁역 2번 출구에서 '자하문로'를 따라 약 200m 가량 직진 후 우리은행 효자동 지점이 시작되는 곳에서부터 이상의 집, 대오서점에서 통인시장 후문 정자 주변 지역을 관통한다. 이 길을 중심으로 좌측은 체부동, 우측은 통인동으로 갈라지며 이 지역은 과거에서부터 최근까지도 한옥/구옥, 단독주택, 다가구/다세대 주택들이 밀집되어 있다. 다만, 최근 3년 사이에 주택 형태 건물의 일부 및 전층을 대상으로 대대적인 리모델링이 진행되면서 기존의 동네 분위기를 지속적으로 바꿔나가고 있다. 특히 1층은 개인 셰프가 운영하는 양식 레스토랑, 소규모 음식점/베이커리 및 카페, 의류/액세서리 공방들과 게스트하우스 등이 꾸준히 생겨나면서 예전의 주된 임차 업종이던 슈퍼마켓, 세탁소와 철물점 등은 점차 사라지는 중이다.

'15년을 기준으로 '자하문로7길' 초입의 상가주택이 3.3m²당 4천만원 후반 대에 매각되면서 이 길의 가격 수준은 현재 5천만원 대를 바라보게 되었다. 본 길 이면의 통인동 한옥은 '14년도에 3.3m²당 3,300만원 대에 매입된 후 내·외관 인테리어 공사를 마치고 지금은 서촌 게스트하우스로 운영 중이다.

통인시장 후문에서 박노수 미술관에 이르는 '옥인길'은 대부분 1층을 카페 및 음식점으로 개조한 상가주택들이 이 길만의 독특한 분위기를 조성 중이며, 3.3m²당 평균 3천만원 초반 대의 매매가격을 형성한 것으로 나타났다.

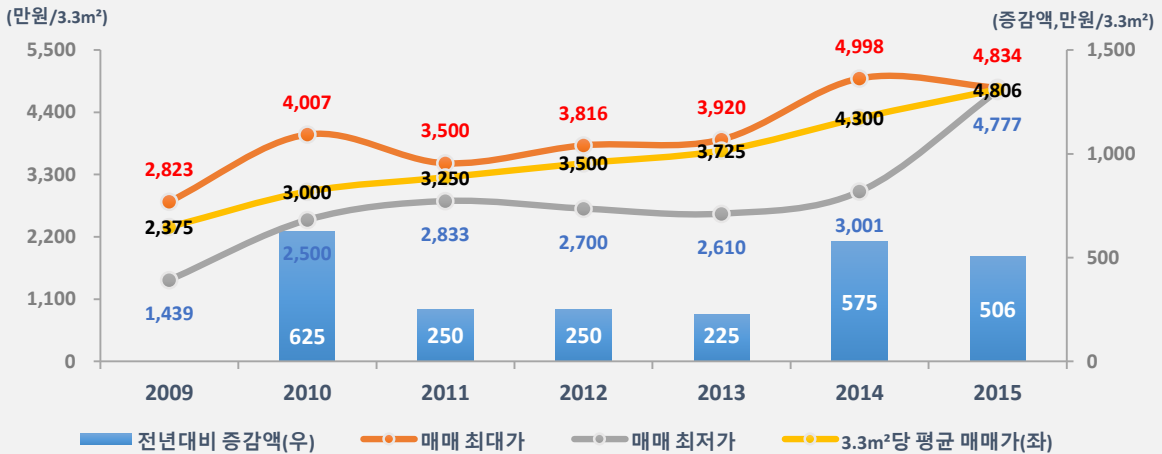
[참고 사례] 체부동 다가구주택... 1층에 '복춘손만두' 임차, 개인 투자자 간 거래



소재지 : 서울시 종로구 체부동 27
 대지: 148.79m²[45.01 PY] /연면적: 325.72m²[98.53 PY]
 규모: 지하0층/지상5층
 매매금액: 215,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 4,777 만원
 계약일: 2014-11-06, 잔금일: 2015-02-05

[평균 매매가] '14년 부터 3.3m²당 평균 매매가, 4천만원 대 진입...現 5천만원까지 ↑
 [전년대비 증감액] 서촌이 주목받기 시작한 2010년, 증감액 최대...625만원/3.3m²

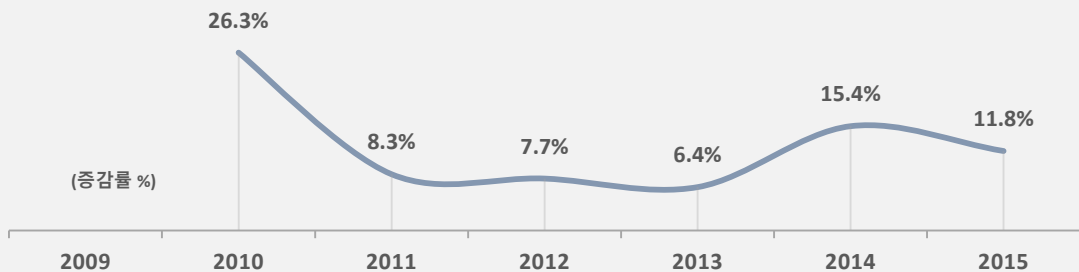
연도별 3.3m²당 평균 매매가와 전년대비 증감액



'09 ~'15년까지 '자하문로7길'과 '옥인길'의 평균 매매가 동향에서 전년대비 그 증가액이 최대인 때는 '10년도 625만원/3.3m²인 것으로 나타났으며, 3.3m²당 매매 최대가 또한 처음으로 4천만원 대를 기록하였다. 3.3m²당 평균 매매가는 꾸준한 상승 곡선을 그리면서 '14년도에는 4천만원 초반 대로 진입하였으며, 가장 최근인 '15년에는 그 수준이 약 5천만원 선까지 근접했음을 확인할 수 있었다.

[전년대비 증감률] '10년도 증가율, 26.3%로 최대치...최근 2년 간 증가율, 12~15% 대

연도별 전년대비 3.3m²당 평균 매매가 증감률



'자하문로7길'과 '옥인길'에서의 최근 7년 간 전년대비 3.3m²당 평균 매매가 증감률은 '10년도에 26.3%로, 전체 조사 기간 중 최대치인 것으로 분석되었다. 2010년 대비 '11~'13년 사이에는 상대적 하락 패턴으로 6~8%대의 증가율에 머물다가 2014년도 매매가 평균 수준이 4천만원 초반 대에 도달, 그 증가율은 15.4%까지 상승하였다. 2015년에는 11.8%로, 최근 2년 간은 10% 초·중반의 증가율을 보이고 있다.

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 65,300건) 자료 중 약 6,976건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2016.3Q Economic Market 거시적 동향진단
 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모
 매수 유형별/금액대별 거래량/투자 선호지역별 거래량 및 투자수익률
 매입 자산 유형별 거래량/전체 대비 비중 및 수익률 분석
 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황
 [서울시 종로구] 주요 동별 거래현황 분석
 [서촌지역] 주요 7개 동 구역 분류 및 각 Sector 內 주요 도로명 별 3.3m²당 평균 매매가격 동향
- 조 사 기 간:** 2016.07.01~2016.09.30

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자형/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩
- 매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타
- 투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중소형 빌딩 기준, 500억 미만)

2016.3Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

- 선 정 지 역:** 서울시 종로구 통의동/창성동, 통인동/체부동, 누하동, 누상동, 옥인동 일대
- 조 사 연 도:** 2009~2016년 3/4분기
- 조 사 내 용:** 주요 7개 동 구역 분류 및 메인 도로명 별 위치: **Sector A, B**로 구분
 → Sector A(통의동/창성동), Sector B(통인동/체부동/누하동/누상동/옥인동)
 각 Sector(A, B)에 대한 주요 도로명 별 3.3m²당 평균 매매가격
자하문로7길/옥인길 연도별 3.3m²당 평균 매매가와 전년대비 증감액/증감률



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.