

REALTY KOREA Market Report 2017 1Q | NO.15

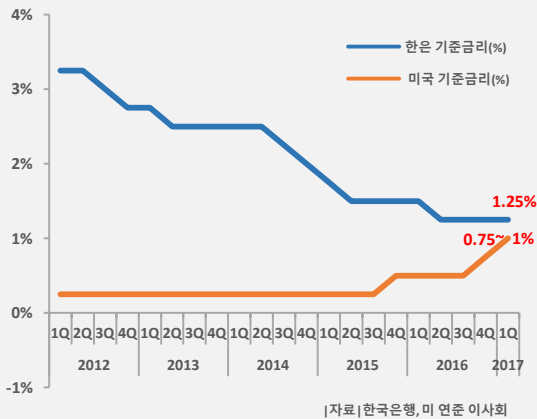


Contents

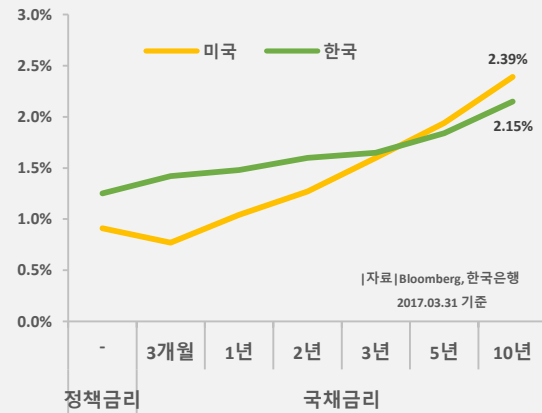
- 02 2017.1Q Economic Market 거시적 동향 진단
- 03 연도별·지역별 지가변동률 및 상업용 빌딩 투자수익률
- 04 중·소형 빌딩 2017.1Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 06 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 07 매수자 유형별 투자 선호지역
- 08 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 09 [서울시] 금액대별/3.3m²당 매매가격대별
거래량 분류 및 구별 분포현황
- 10 [서울시 **강서구**] 주요 동별 거래현황 분석
- 11 [영등포] 영등포동3,4,5,6가_주요 도로명 기준
각 동별 3.3m²당 평균 매매가격 동향 분석
- 15 RK Research Reference Page

美, 올해 3월 다시 금리인상 나서...현재 0.75~1% 수준, 연내 2차례 추가적 인상 예상
추후 한·미 '금리차 역전 가능성' ↑...한은 측 추가 금리인하는 더욱 어려워질 전망

한국은행 및 美 기준금리 추이



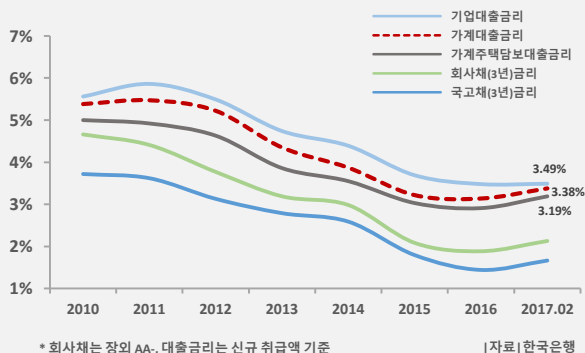
만기별 한국 및 미국 금리 비교



지난 3월 15일 미 연준(Fed)이 정책금리를 0.25%p 인상한 것에 이어 연내 2차례 추가 금리인상이 예상되고 있어 미국 금리가 정상화 과정을 밟고 있는 것으로 보인다. 연말에는 미국 기준금리가 1.25~1.5%에 달해 한국의 기준금리인 1.25%를 넘어서는 '한·미 금리역전 가능성'도 점쳐지고 있다. 상단 우측 그래프는(3/31 기준) 만기가 길어질수록 한·미 금리 차이가 줄어든다는 것을 볼 수 있으며 만기 10년 국채수익률의 경우, 이미 미국이 한국보다 높은 상태이다. 이에 따른 '자본 유출' 우려는 우리나라의 외화건전성과 높은 국가신용 등급을 감안하면 크게 우려할 정도는 아니라는 의견이 지배적이다. 하지만 미국의 계속되는 금리인상으로 파생되는 여러 금융상 위험 때문에 한은의 추가 금리인하는 갈수록 어려워질 전망이다.

한은 기준금리 인하, 갈수록 어려워지고...시중금리, 상승 압력 더욱 크게 받을 것
시중금리 오름세로 인하여 가계 및 기업 대출금리의 상승 가능성도 ↑

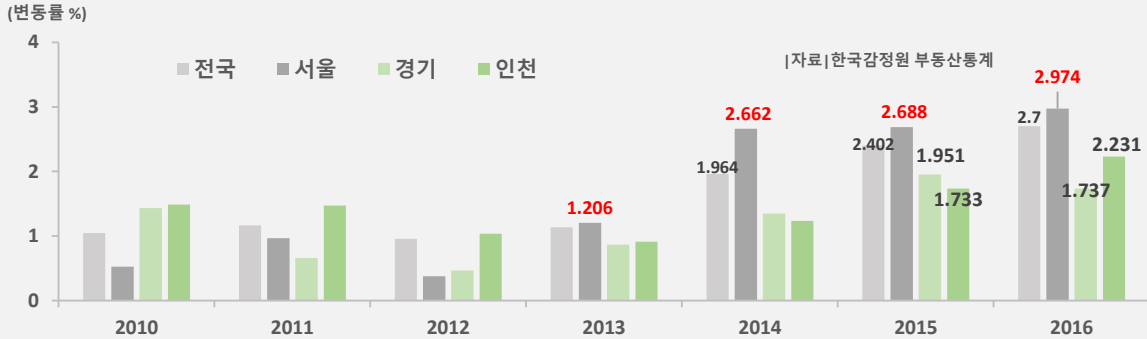
국내 시중금리와 대출금리 추이



미국 측 금리인상 단행이 곧바로 국내 기준금리의 인상으로 귀결되지는 않겠지만 올해 말 예상되는 한·미간 금리역전 가능성은 한은의 기준금리 인하를 더욱 어렵게 만들 것으로 보인다. 장기적으로는 국내 시중금리도 미국 금리를 따라가는 방향으로 동반 상승 압력을 받아서 금융기관들이 기업 및 가계에 부과하는 대출금리도 결국 상승하게 될 것이다. 좌측 그래프에서 보듯, 작년(특히 8월 이후)부터 각 항목별 대출금리가 상승세로 돌아섰음을 알 수 있다.

2013년부터 지가변동률 가장 큰 곳, '서울'...꾸준히 올라 작년 기준, 약 3%에 근접해
경기와 인천은 대략 2% 수준에서 오르내리는 양상, 전국은 2% 후반대까지 상승

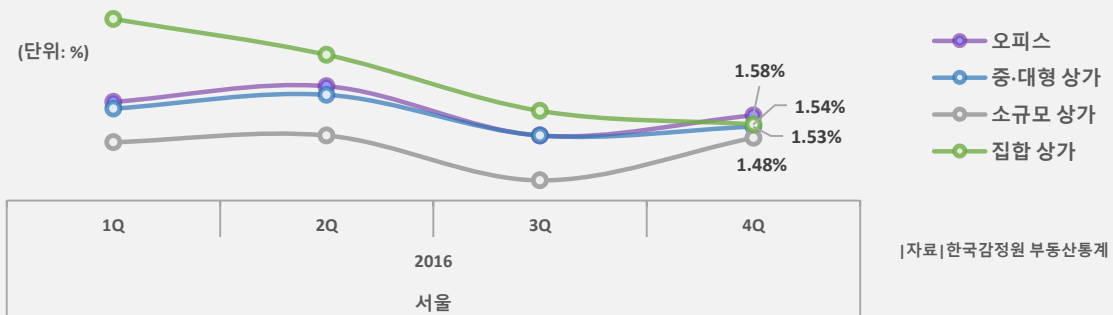
연도별('10~'16)/지역별 지가변동률 현황



한국감정원 부동산 통계자료에 따르면 2010~16년까지 연도별로 각 지역별(전국/서울/경기/인천, 총 4지역으로 한정) 지가변동률은 서울과 전국의 경우 꾸준한 상승세를 보였다. '16년의 경우, 서울의 지가변동률은 약 3%, 전국은 2.7%였다. 경기는 1.74%, 인천은 2% 초반대로 이 두 지역의 지가 상승폭은 서울 대비 약 1~1.2%p 가량 하회하는 것으로 분석되었다. 특히 서울과 전국은 2014년부터 최근 3년 간, 그 어느 때보다도 가장 큰 지가 상승폭을 나타내고 있음을 알 수 있다.

2016년 서울시 상업용 부동산 투자수익률...4/4분기에 약 1% 中반대로 수렴하는 양상
작년 말로 갈수록 소규모 상가와 집합 상가 간 투자수익률 격차, 가장 크게 좁혀져

2016. 상업용 부동산 투자수익률 현황



작년 한 해 한국감정원이 집계한 상업용 부동산 투자수익률(부동산 유형 분류 및 투자수익률 정의는 하단 주석 참조) 현황을 살펴보면 4/4분기 경 오피스, 중·대형/소규모/집합 상가 간 수익률 격차가 갈수록 좁아져 약 1% 중반 수준에 머물렀다. 위 그래프 상 투자수익률은 당사 기준의 투자수익률(거래 당시의 연 임대료를 순이익으로 하여 총 투자액인 부동산 매가로 나눈 것)과는 조사 접근 방법과 용어의 정의 방식 측면에서 차이가 있을 수 있음을 밝힌다.

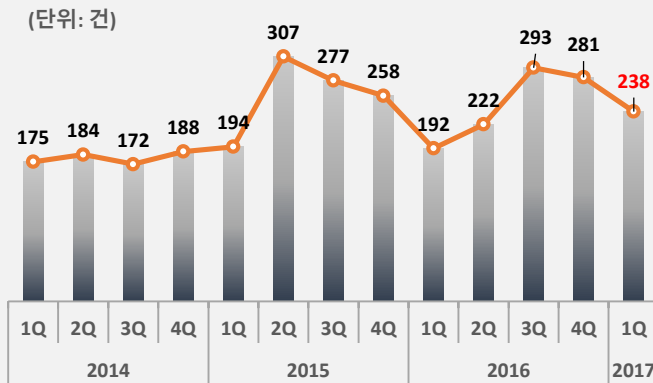
* 오피스빌딩: 일반적으로 업무시설을 통칭, 원활한 업무기능을 수행할 수 있도록 공간을 제공하는 빌딩

* [중·대형/소규모/집합] 상가빌딩: 상업용 부동산시장에서 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형, 수익을 목적으로 상업 활동에 이용되는 부동산

* 투자수익률: 당해 분기간 투자된 자본에 대한 전체수익률로서 임대료 등 빌딩운영에 따른 소득수익률과 부동산가격 증감에 의한 자본수익률을 합산한 것

2017년 1/4분기 총 거래량 238건... 전분기 대비 43건 감소, 하락폭 15.3%P
전년 동기 대비 46건↑, 약 24%P 높은 거래 수준...작년 하반기 이후 하락 추세

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2017년 1/4분기 거래량은 **238건**으로, 작년 3/4분기를 기점으로 2분기 연속 거래 하락세가 이어지고 있는 상황이다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(192건) 대비 약 24%P 올라간 46건의 거래 증가량을 보였으며, 전분기(281건) 대비로는 43건 줄어들어 감소폭은 15.3%P로 분석되었다.

올해 1/4분기 거래량은 전년 분기별 평균 건수(247건) 대비 9건 감소한 3.64%P 만큼의 하락폭을 기록하였으며, 분기별 거래량 기준을 200건으로 볼 때 약 40건 정도 증가한 경우로 이를 19%P 가량 웃도는 수준인 것으로 해석된다. 추후 다양한 변수가 발생할 수 있는 금융 및 경제 상황으로 인해 거래량에도 변화가 있을 것으로 보이지만 과거의 거래 패턴을 비춰본다면 남은 상반기로 갈수록 거래량의 보합 혹은 증가가 예상된다.

1분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 800억 미만 대상) **약 1조 5천6백억원**.
전분기 대비 **약 1천6백억원 증가**, 규모 상승폭은 11.4%P

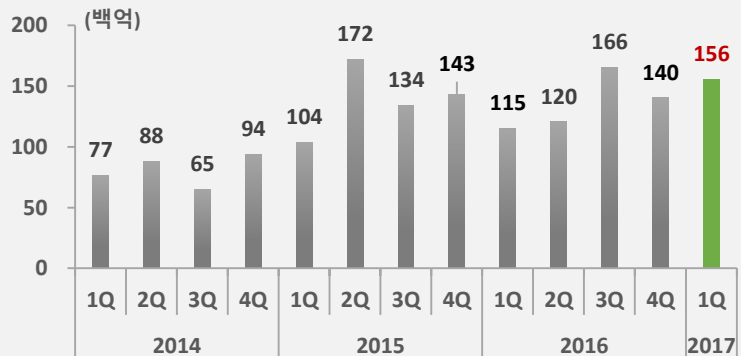
'17년 1/4분기 거래금액은 약 1조

5,600억원 수준으로 전분기 대비

약 1,600억원 가량 올라간 수치이며, 전년 동기 대비로는 4,100억원 가량 증가하여 거래규모는 약 35.7%P 정도 늘어난 것으로 나타났다.

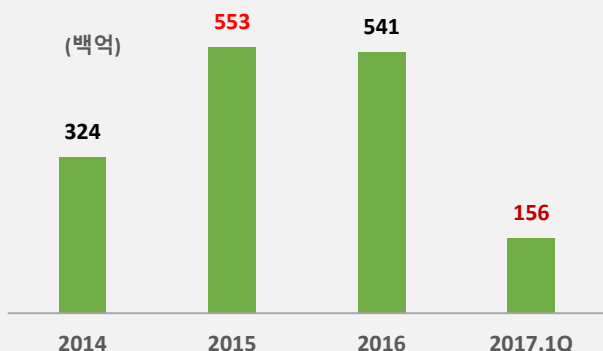
1/4분기 규모는 1조 중반대를 기록, 작년 4/4분기 대비 거래량 축소에도 불구하고 거래규모 총액은 더 많은 것으로 드러났다.

2017.1Q 종합 분기별 거래금액 규모

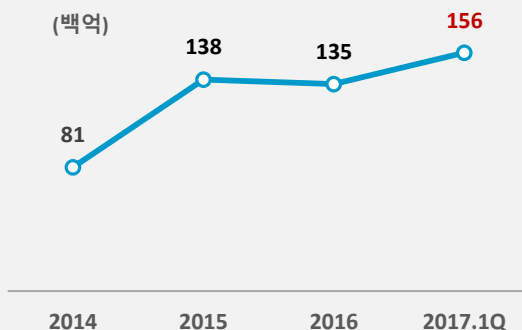


2017년 1/4분기 단독, 총 거래금액 약 1조 5천6백억원... 1조원 중반대 수준 넘겨
분기별 평균 거래금액은 최근 3년 간 가장 높아...전년 대비 2천1백억원↑, 15.6%p 증가

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (17.1Q 기준)



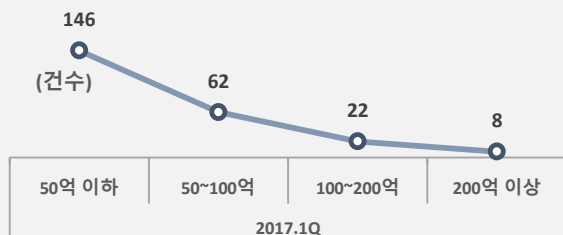
분기별 평균 거래금액



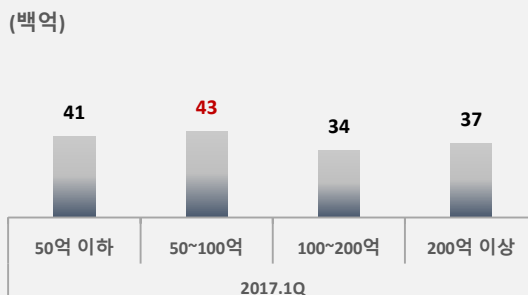
'17년 1/4분기 단독 총 거래금액은 1조 5,600억원이며 분기별 평균 거래금액을 기준으로 할 때, 최근 3년 간 가장 높은 수치이다. 전년 분기별 평균치인 1조 3,500억원 대비 약 2,100억원 가량 증가한 것으로 그 상승폭은 약 15.6%p이다. '15년 이후로 매년 분기별 거래금액 규모는 1조원 초반~중반 수준을 형성 중인 모습을 보이고 있으며 연간 시장 규모 또한 5조원 이상을 넘어설 것으로 예상된다.

'50억 이하' 거래량 비중, 61.3%...거래금액 4천1백억원, 당분기 전체 거래 규모의 26.3%
거래규모 **최대**는 '50~100억' 에서, 거래량 대비 총액 규모 최대는 '200억 이상'에서

2017.1Q 금액대별 거래현황



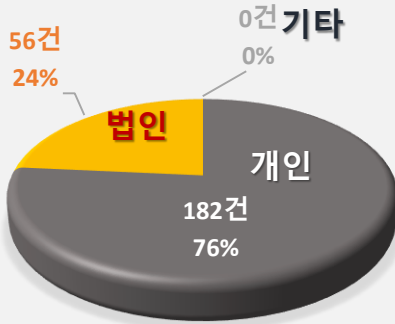
2017.1Q 금액대별 거래규모



1/4분기 총 거래량(238건)의 약 61.3%는 '50억 이하' **146건**으로, 그 거래규모는 약 4,100억원이다. 올 분기는 '50~100억' 에서 거래규모 총액의 최대치(약 4,300억원)를 기록한 것으로 나타났다. 이번 분기의 특징은 '200억 이상'에서 거래량 총 8건으로, 전 금액대에서 가장 최소 거래 건수를 기록한 반면, 거래량 대비 거래규모는 가장 높은 수준으로 나타났다는 점이다.

전체의 3/4는 개인이 매수, 법인은 약 1/4 비중...과거와 **비슷한 비율** 보여
기타 유형은 0건에 그쳐, 전분기 대비 개인 및 법인은 각 **각 소폭 하락/상승**

2017.1Q 투자자 유형별 거래량

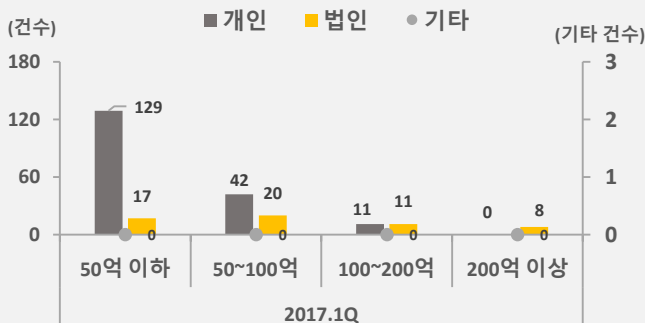


'17년 1/4분기 총 매수 거래(238건) 중 개인 투자자는 182건을 매입하며 전체의 76%를 차지, 법인 거래량은 56건(24%), 기타 유형 매수는 0건(0%)인 것으로 조사되었다.

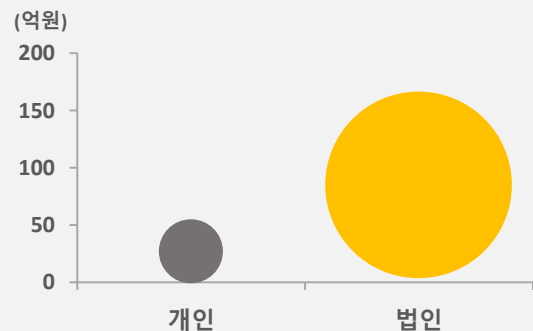
이번에 기타 유형 매수가 0건에 그치면서 개인과 법인이 각 각 전체의 3/4, 1/4 비중으로 시장 참여율을 기록, 전분기 대비 각 각 소폭 하락/상승하였다. 이러한 모습은 과거에도 나타났던 매수 유형별 거래 비중과 비슷한 비율을 보인 것으로 분석된다.

개인 투자자, '**50억 이하**' 구간에 **집중 투자**...개인 전체 매입 건수의 약 71% 차지
법인 거래량의 약 66%는 '**100억 이하**'에서, '**100~200억**'는 개인과 법인이 동일 건수

2017.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



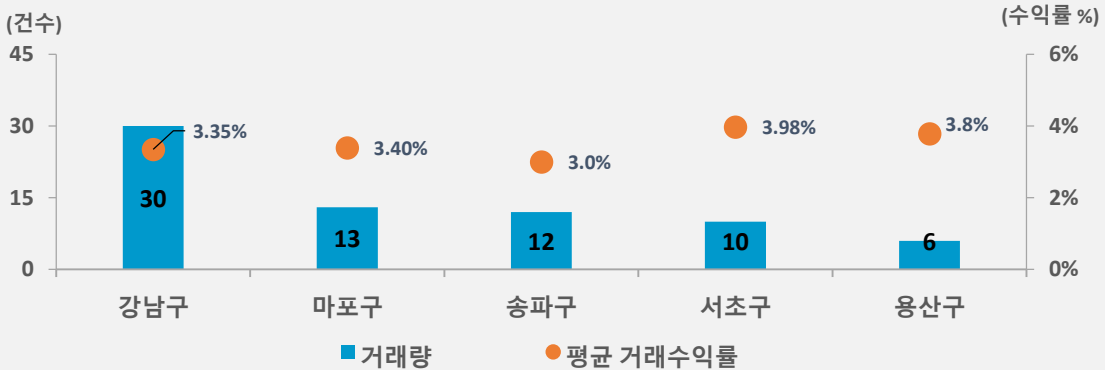
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



1/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 129건으로, 본 금액대 내 거래량(총 146건)의 89%에 이르는 거래를 일으켰다. 개인 전체 매입 건수 기준 시, 약 71%에 달하는 수준이다. 반면, 법인의 경우 법인 전체 거래량의 약 66%를 '100억 이하'에서 매입한 것으로 파악되었다. '100~200억' 구간에서는 개인과 법인이 동일한 거래량을 보였다. 개인은 매분기와 비슷하게 '50억 이하'에서, 법인은 '100억 이하' 금액대에서 빈번한 투자를 하는 것으로 해석할 수 있다.

개인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 마포구/ 송파구/ 서초구/ 용산구로 나타나
서초구, 거래수익률 최대... [양재,반포,서초동] 학원 or 사무실, 약 70% 이상 임차 중

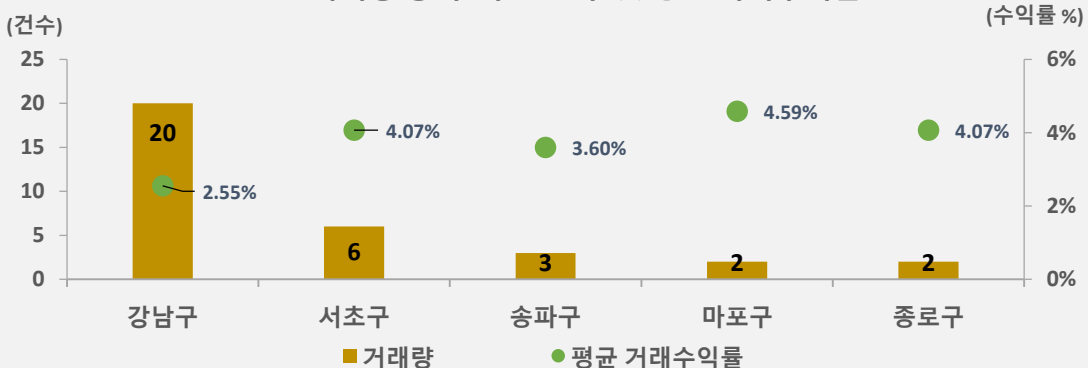
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5순위 구는(거래량 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.35%, 마포구 3.4%, 송파구 3.0%, 서초구 3.98%, 용산구 3.8%로 나타났다. 상위 5순위 구 중 평균 수익률이 약 4%로 가장 높았던 **서초구**는 대표적으로 양재동, 반포동과 서초동의 매각 사례들 중 사무실 혹은 학원이 전체 건물의 약 70% 이상 임차 중인 경우 약 4~5% 대의 수익률을 보였다.

법인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 서초구/ 송파구/ 마포구/ 종로구 포진
거래수익률, 마포구 최대...동교동 빌딩, 무역회사 + 미술학원 구성으로 수익률 고

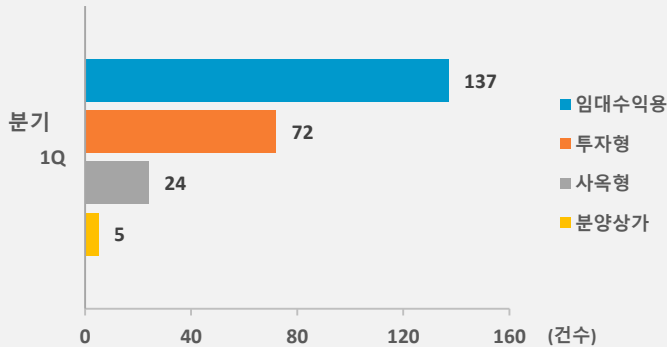
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



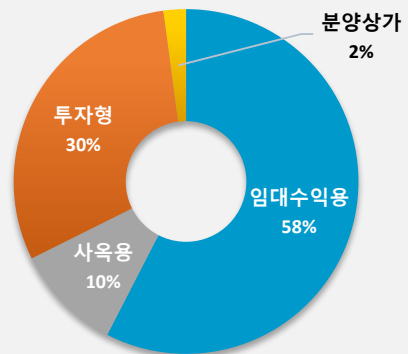
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 종로구로 나타났으며 그 중 마포구와 종로구는 거래량 동 순위로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.55%, 서초구 4.07%, 송파구 3.6%, 마포구 4.59%, 종로구 4.07% 선이다. 마포구의 평균 수익률을 가장 높게 끌어올린 사례 중에서 홍대입구역 인근 동교동 근생빌딩의 경우, 주변에 다수 분포하는 임차 업종인 무역회사 사무실과 미술학원 등의 수요가 충분히 반영되어 매각된 경우로 평가된다.

임대수익용 >> 투자형, 거래량 무려 2배 차이... 임대수익용, 다시 대세로 떠올라
 임대수익용&사옥용은 동반 상승, 투자형&분양상가는 동반 하락

2017.1Q 매입된 자산 유형별 거래 현황



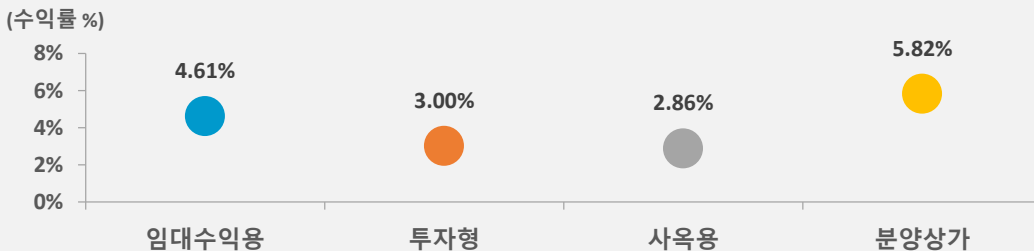
2017.1Q 자산 유형별 비중 현황



1/4분기는 직전 분기와는 반대로 임대수익용과 사옥용 거래량은 동반 증가한 반면, 투자형과 분양상가는 함께 그 거래량이 감소하였다. 특히 주목할만한 특징은 투자형의 뚜렷한 강세가 이번 분기에는 한풀 꺾이면서 다시 임대수익용 거래량이 크게 증가하였다는 점이다. 무려 투자형 매입건수의 2배 가량 거래치를 기록하면서 과거 꾸준히 지속되었던 임대수익용 자산 선호 현상이 다시 강하게 나타나는 것으로 보여진다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준...임대수익용 제외한 모든 유형에서 상승세
 임대수익용 4.61%, 투자형 3% 사옥용 2.86%, 분양상가 5.82%로 나타나

자산 유형별 평균 거래수익률

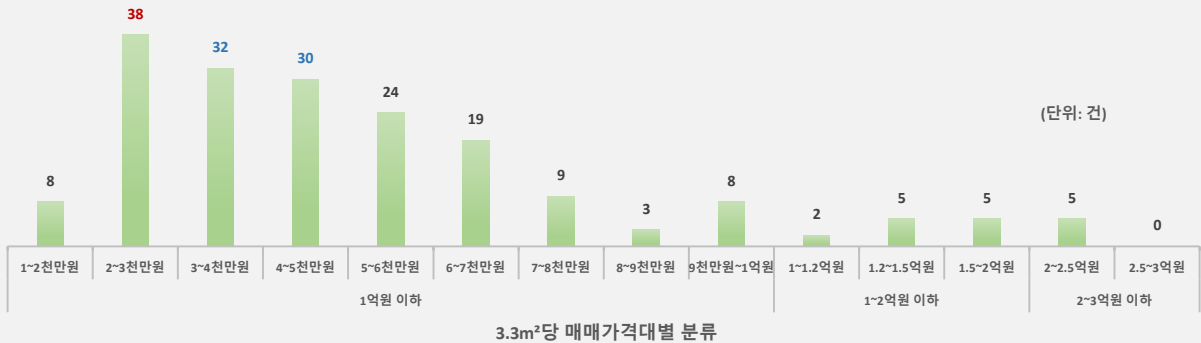


1/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.61%, 투자형 3%, 사옥용 2.86%, 분양상가 5.82% 인 것으로 분석되었다. 전분기 대비 임대수익용 자산을 제외한 모든 유형에서 평균 수익률의 상승세가 나타난 점이 이번 분기의 특징으로 볼 수 있다.

각 유형별 상승/하락폭은 임대수익용 0.2%P ↓, 투자형 0.96%P ↑, 사옥용 1.46%P ↑, 분양상가 0.16%P ↑이며, 사옥용의 평균 거래수익률의 변화가 가장 큰 것으로 나타났다.

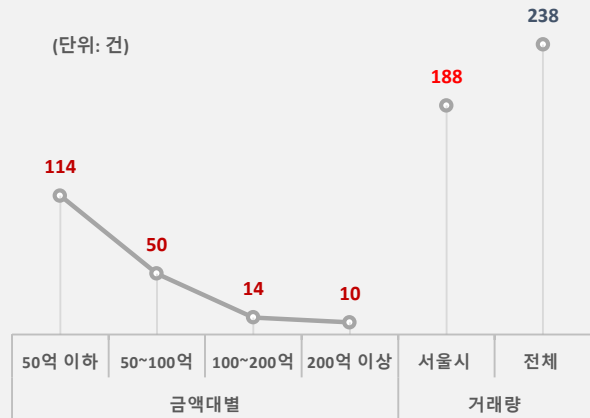
서울시, 3.3㎡당 매매가격대별 거래량 빈도...2~3천만원대 비중, 약 20%로 가장 높은 편
3~4천만원대 약 17%, 4~5천만원대는 약 16%로 뒤이어...서로 비등한 거래빈도 기록

서울시 거래량_3.3㎡당 매매가격대 별 건수 현황



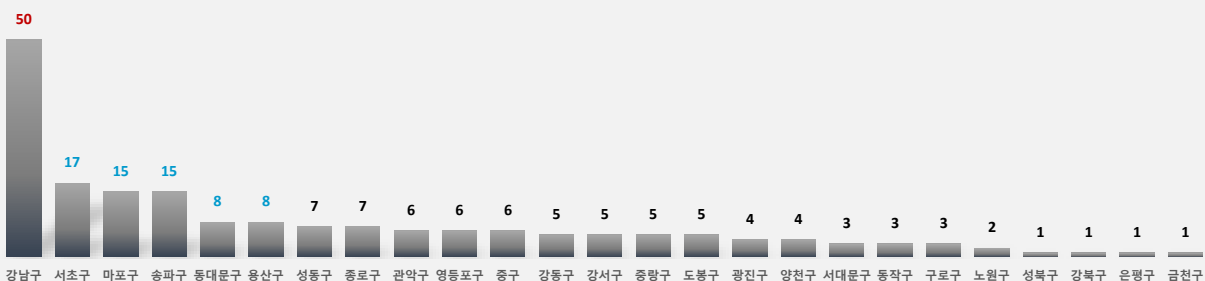
이번 1/4분기 거래량(총 238건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **188건**으로, **전체의 약 80%**의 비중으로 나타났다. 그 중에서 '50억 이하' 거래량은 114건을 기록, 서울시 거래량의 약 60%를 차지하였다. 서울시 거래량을 3.3㎡당 매매가격대별로 분류한 결과, 2~3천만원대 비중이 약 20%로 가장 높았다. 그 뒤를 이어 3~4천만원대와 4~5천만원대에서 각각 17%, 16%로, 이 두 구간에서는 서로 비등한 거래빈도를 보였다.

17.1Q 서울시 거래량 비중 및 금액대별 분류



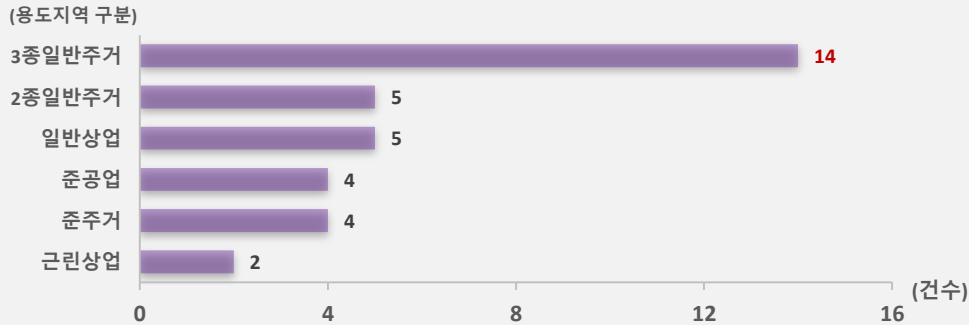
[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 6구...강남구/서초구/마포구·송파구/동대문구·용산구

17.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[용도지역별 분류] 강서구 거래량 중 약 44%, **3종일반주거**...가장 거래 빈번한 지역
2종일반주거&일반상업, 준공업&준주거지역 거래량은 각 각 5건, 4건...비등한 수준

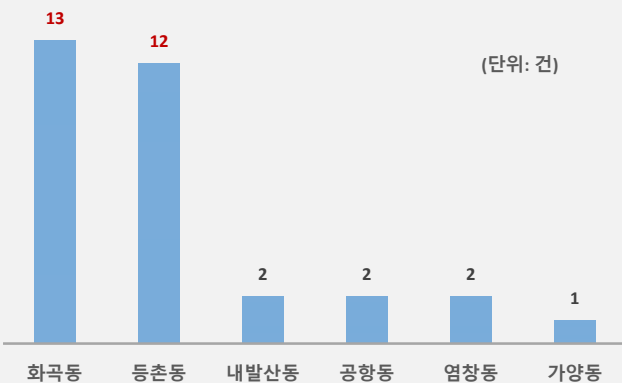
[강서구] 2016~17.1Q_용도지역별 거래 현황



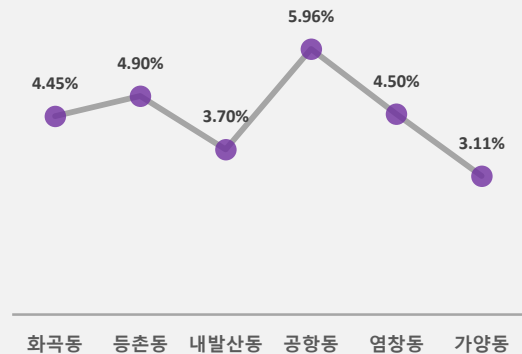
2016년부터 올해 1/4분기까지의 **강서구** 거래량은 총 32건으로, 그 중 14건(43.8%)은 '**3종일반주거지역**'으로 조사되면서 가장 빈번한 거래가 일어난 용도지역으로 드러났다. '2종일반주거지역'과 '일반상업지역' 거래량은 각 각 5건(15.6%), '준공업지역'과 '준주거지역'은 각 각 4건(12.5%)으로 나타나며 그 뒤를 이었다. 마지막으로 '근린상업지역' 거래량은 2건에 그치며 가장 낮았으며, 그 비중은 6.25%로 파악되었다.

[강서구 내 주요 동별 거래량] 화곡동과 등촌동, 거래 대다수...두 곳 비중, 약 80% 달해
[동별 평균 투자수익률] 공항동 약 6%, 화곡동/등촌동/염창동 4% 중·후반, 그 외 동은 3~4% 사이

2016~17.1Q_강서구 내 주요 동별 거래건수 분포 현황



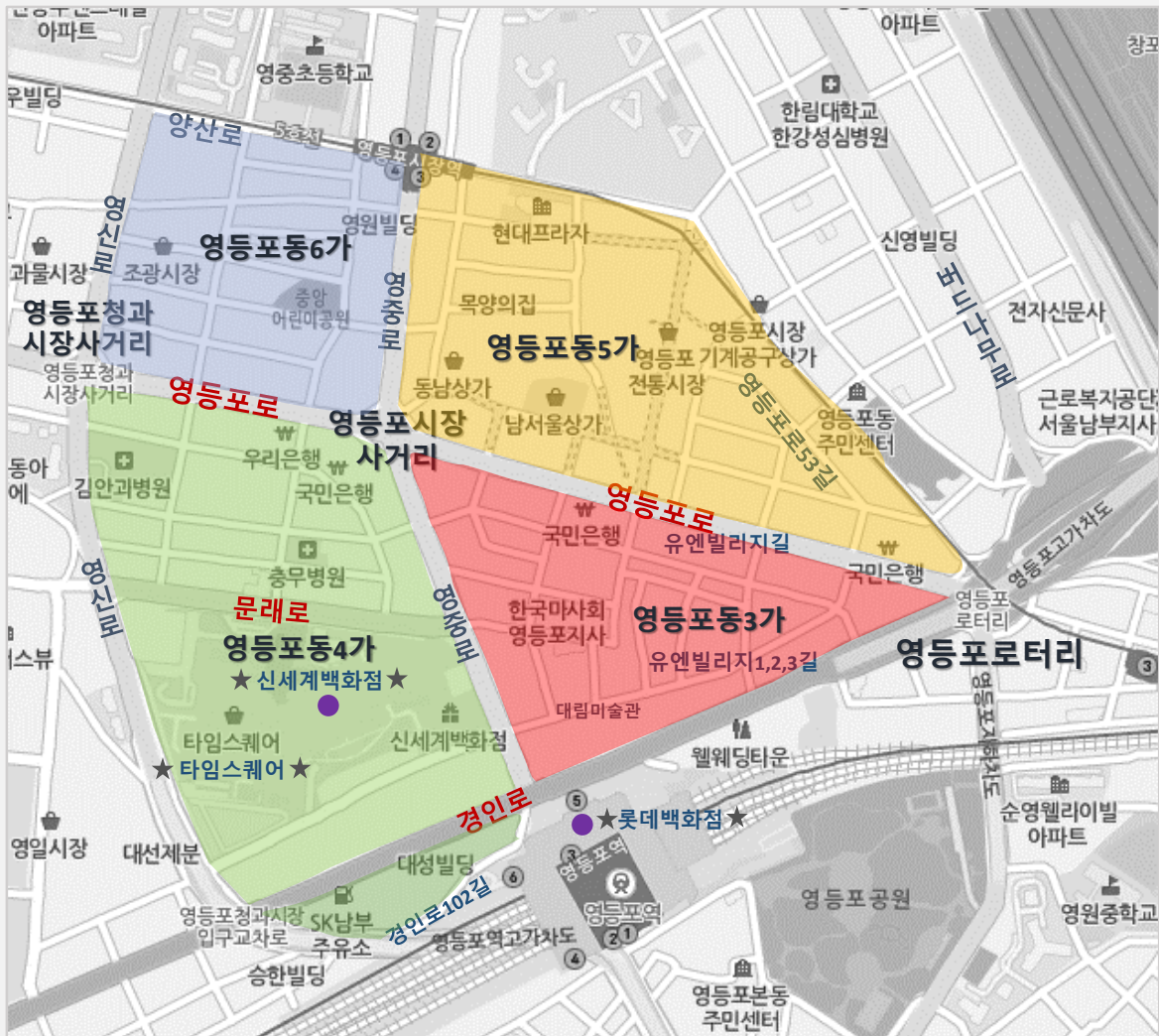
주요 동별 평균 수익률(%) 현황



조사기간(2016~17년 1/4분기)중 강서구(총 거래량 32건)에서 거래가 일어난 6개 동의 현황을 살펴본 결과, **화곡동**과 **등촌동**이 각 각 13건, 12건으로 서로 비등한 수준의 거래량을 보였다. 두 동의 거래량을 합했을 경우 약 80%에 달하는 거래 비중을 차지한다. 그 외 나머지 동은 1~2건 거래에 그쳤다.

강서구 내 거래가 일어났던 6개 동별 평균 수익률을 조사한 결과, **공항동**이 6%를 소폭 밑돌며 가장 높았다. 화곡동/등촌동/염창동은 4% 중·후반대 사이를 오갔으며, 내발산동과 가양동은 3~4% 수준에 머물렀다.

[영등포]영등포동3,4,5,6가_주요 도로별 기준 구역분류



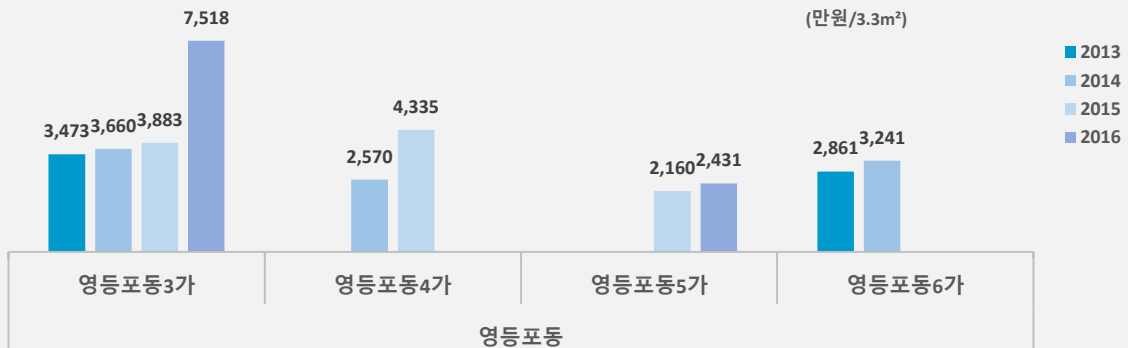
과거 영등포 지역은 서울의 '10대 상권' 중 하나에 속했을 만큼 나이트클럽, 모텔, 유흥주점 등을 비롯한 야밤 상권이 유독 발달한 곳이었다. 현재 영등포 상권은 '경인로'에 접한 1호선 영등포역 롯데백화점을 시작으로 전면 중앙의 '영중로'를 따라 영등포시장 사거리까지, 좌측으로는 '영등포동4가'와 우측의 '영등포동3가'로 나뉜다. '영등포동3가' 전체는 일반상업지역이며 야간 유흥 업소들이 대표적으로 밀집되어 있는 곳이다.

'영중로'와 '영등포로'가 만나는 영등포시장 사거리 대로변에는 은행, 증권사 사무실, 병·의원, 인력 사무소, 학원(요리/미용/간호 등) 및 각종 점포들이 들어서있다. 영등포시장 사거리를 지나 북단으로 이어지는 '영중로'를 사이에 두고 좌측은 '영등포동6가', 우측은 '영등포동5가'로, 이 두 곳은 유흥과 쇼핑 상권에 집중화된 '영등포동3,4가'의 분위기와는 달리 전통시장과 도·소매 식자재 유통업소, 건축자재, 인쇄업소 등을 비롯하여 오래된 단층 점포들이 집중적으로 구성되어 있어 상대적으로 한산한 분위기를 띄는 곳이다.

당사에서는 영등포시장 사거리를 기준으로 갈라지는 '영등포동3,4,5,6가', 4개 동을 중심으로, 각 동별 3.3m²당 평균 매매가격과 각 해당 지역의 용도지역 구성 비중을 조사하였다. 또한 지도에 표시된 4개 동을 교차하는 주요 도로인 '영등포로/영중로/경인로'를 기준으로 대로변의 3.3m²당 평균 매매가격을 도표화하면서 이 지역 전체의 연도별 3.3m²당 평균 매매가와 이에 대한 전년 대비 증감액 및 증감률을 추가적으로 분석하였다.

‘영등포동3,4가’ 평균 매매가격... ‘영등포동 5,6가’ 대비 高, 약 1.2배~3.5배까지 벌어져
모텔 밀집지역, ‘영등포동3가’... 작년, 3.3m²당 평균 7천만원 초반대 가격수준 형성

[영등포동3~6가] 각 동별_연도별 3.3m²당 평균 매매가격 현황

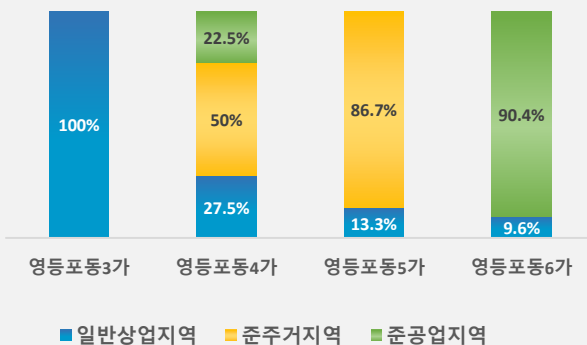


영등포시장 사거리 남단의 ‘영등포동3,4가’는 **유흥 및 쇼핑상권이 집중적으로 형성된 곳**이라는 특징에 착안해볼 때, 전체적으로 ‘영등포동5,6가’ 대비 3.3m²당 평균 가격대가 낮게는 약 1.2배에서부터 높게는 3.5배까지 그 격차가 벌어지는 것으로 분석되었다. ‘영등포동5,6가’는 평균 매매가격의 범위가 3.3m²당 2천만원 ~ 3천만원 초반대 사이에서 움직이는 반면, ‘영등포동3,4가’는 전반적으로 3.3m²당 약 3천만원 중·후반대에 이르는 거래 수준을 나타냈다.

특히 모텔촌이 밀집 형성되어 있는 ‘영등포동3가’의 경우, ‘영중로’ 우측에서부터 1~2개 블록 이면에 위치한 모텔 매각 사례들을 살펴보면 작년의 경우, 평균 가격이 7,518만/3.3m² 로 나타나면서 동별 가격 편차가 영등포동 인근 지역 내에서도 매우 크게 벌어진다는 점을 파악할 수 있다.

[동별 용도지역] ‘영등포동3가, 100% 일반상업, 그 외 지역은 둘 이상의 용도지역 혼재’
‘영등포동4~6가’... ‘영등포로/영중로/경인로’ 대로변은 일반상업, 대부분은 준공업+준주거

영등포동3~6가_각 동별 용도지역별 구성 비중

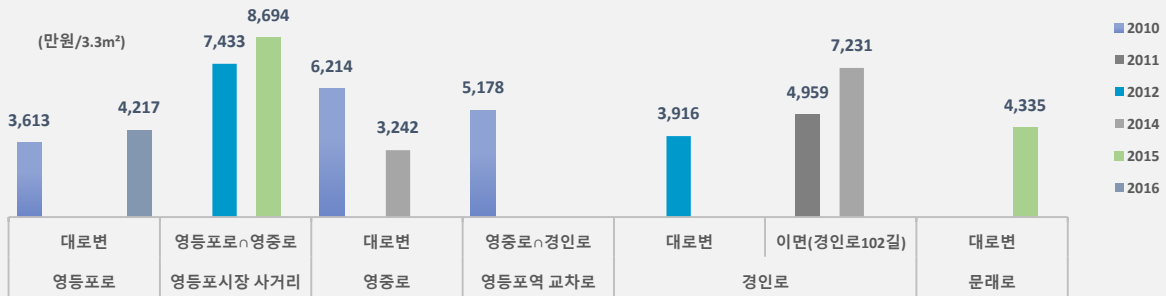


‘영등포동3~6가’의 동별 용도지역 현황을 보면 ‘영등포동3가’ 전체는 **일반상업**이며, 그 외 동은 **최소 둘 이상의 용도지역이 섞여있는 형태**로 나타났다.

‘영등포동4,5,6가’에서 일반상업지역은 ‘영등포로/영중로/경인로’ **대로변 일부** 면적을 차지하였으며, 그 이면의 대부분 지역은 **준주거** 혹은 **준공업** 지역이거나 이 두 용도지역이 서로 다른 비율로 **혼재**되어 있는 것으로 확인되었다.

[영등포시장 사거리]주요 도로 中 매가 수준, 가장 높아...3.3m²당 8천만원 초반대 넘어 [영등포역 교차로]‘경인로102길’ 上 편의점 근생건물...‘16년, 3.3m²당 7천만원 초반 매각

[영등포동] 영등포로/영중로/경인로 기준_주요 도로別 3.3m²당 평균 매매가격 현황



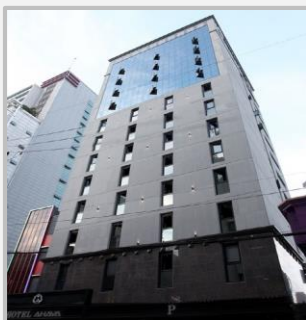
당사에서 2010~16년까지 '영등포동3~6가' 지역을 관통하는 주요 도로인 '영등포로/영중로/경인로' 중심으로 매각사례를 분석한 결과, 각 대로변에서 매년 거래가 발생하지 않았다는 점을 고려할 때 연도별 거래 흐름은 비연속성을 띄는 것으로 해석된다.

'영등포로' 대로변으로는 과거 외국계 생명보험사 건물을 '10년, 국내 카드회사가 3.3m²당 3,613만원에 매입 후 사옥으로 신축하였다. 작년에는 편의점·원룸텔, 식당+오락실/고시원 형태의 근생건물이 3.3m²당 4천만원 초반대에 거래되었다. 영등포시장 사거리는 3.3m²당 가격 수준이 '12년 7,433만원, '16년에는 8,694만원으로 은행 및 증권사 영업점, 병·의원, 베이커리 및 근생시설이 혼합되어 임차 중인 건물의 매각 사례가 반영되었다.

'영중로변'상에는 유명 중형병원 건물이 '10년에 3.3m²당 6,214만원에, '14년에는 자동차 대리점 신축 부지가 3.3m²당 3천만원 초반에 팔린 사실이 확인되었다. 영등포역 교차로는 과거 다이소와 산부인과가 들어간 3층 건물이 '10년에 5,178만원/3.3m²에 거래되어 현재는 메디컬 신축빌딩으로 새롭게 탈바꿈하였다. 영등포로터리 방향의 '경인로변' 근생건물은 '12년 3,916만원/3.3m²에 매매된 후 주상복합 오피스텔로 지어졌다. 또한 '경인로'에서 롯데백화점 이면으로 이어지는 '경인로102길'은 '11년에 3.3m²당 5천만원 수준에서, '14년에는 편의점과 보청기 판매점 등이 임차 중인 소형빌딩이 7,231만원/3.3m²에 거래된 사실을 확인할 수 있었다.

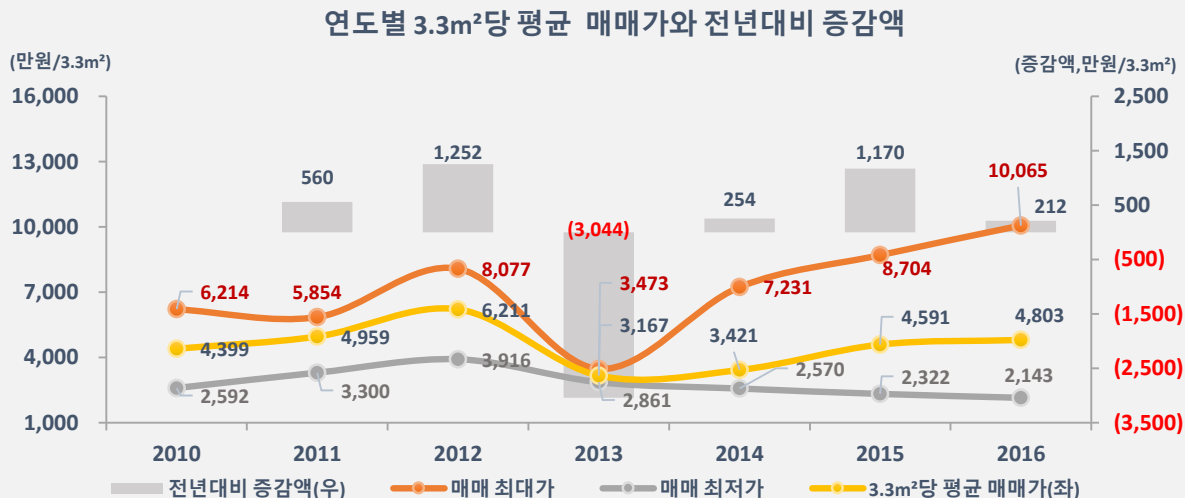
한편, '영등포동4가' 중앙의 타임스퀘어 북단 대로변인 '문래로'에서는 마트와 호프집, 학원과 치과가 들어간 건물이 3.3m²당 4,335만원에 매각된 바 있다.

[참고 사례] 영등포동3가 일반상업지역 內 신축 모텔... '호경운수주식회사' 측 매입



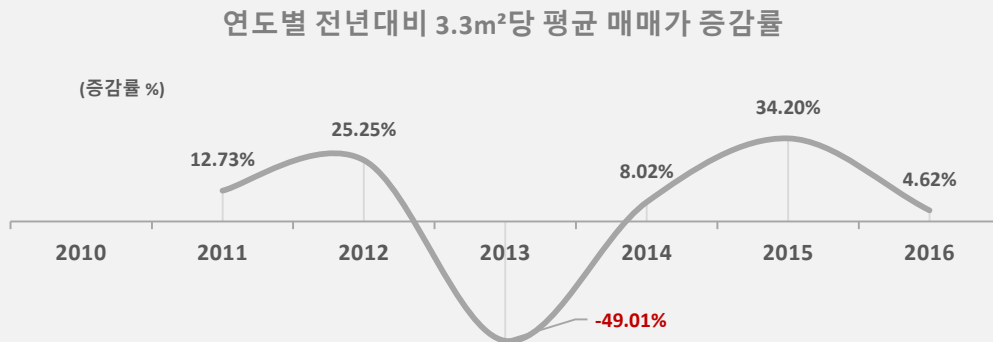
소재지 : 서울시 영등포구 영등포동3가 7-13
 대지: 358.02m²[108.3 PY] / 연면적: 2,298.38m²[695.26 PY]
 규모: 지하1층~지상13층/ 준공연도: 2015.06
 매매금액: 1,090,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 6,855만원 (건물가격: 3.3m²당 500만원)
 계약일: 2016-08-31, 잔금일: 2016-09-29

[평당 매매가] 최대가 vs 최저가, 격차 큰 편... '13년을 제외한 최대가, 1억원 수준까지 ↑
[전년대비 증감액] '13년에 가장 현저히 감소...전년 대비 최대가와의 차이, 극심한 탓



'10~'16년까지 '영등포동3,4,5,6가' 전체에 대한 3.3㎡당 평균 매매가는 '12년도에 6,211만원/3.3㎡로 으뜸세를 보이다 '13년에 가장 큰 폭으로 떨어졌으며, 해당 연도 평균 매매가의 증감액은 무려 3천만원 초반대를 기록하였다. '13년을 변곡점으로 다시 평균 매매가는 서서히 증가하여 회복 양상을 보였고 '16년에는 5천만원을 밑도는 것으로 분석되었다. 한편 매매 최대가는 작년 기준, 약 1억원 수준에도 거래된 사례가 있어 연도별 격차는 매우 큰 편으로 해석된다.

[전년대비 증감률] '15년도 증가율, 약 34%로 최대치... '13년에는 약 50% 만큼 감소



최근 7년 간 전년대비 3.3㎡당 평균 매매가 증감률은 '15년도에 34.2%로, 전체 조사 기간 중 최대치인 것으로 분석되었다. '11~'12년까지는 플러스 성장 패턴이 이어졌으나 '13년에는 무려 50% 가량 평균 매매가의 감소율을 기록했다. 그 이후부터는 다시 상승세로 돌아섰으며 가장 최근인 '16년에는 약 4.62%의 평균 매매가 증가율을 기록하였다.

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지 및 수도권(경기도/인천시)

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

조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 77,585건) 자료 중 약 8,130건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2017.1Q Economic Market 거시적 동향진단
연도별·지역별 지가변동률 및 상업용 빌딩 투자수익률
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/3.3m²당 매매가격대별 거래량 분류 및 구별 분포현황
[서울시 강서구] 주요 동별 거래현황 분석
[영등포] 영등포동3,4,5,6가_주요 도로명 기준, 각 동별 3.3m²당 평균 매매가격 동향 분석

조 사 기 간: 2017.01.01~2017.03.31

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, 800억 미만)

2017.1Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

선 정 지 역: 서울시 영등포구 영등포동3~6가 일대

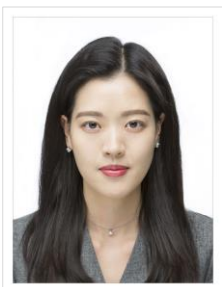
조 사 연 도: 2010~2016년

조 사 내 용: 주요 4개 동(영등포동3~6가) 구역 분류 및 각 동별 3.3m²당 평균 매매가격(연도별)
영등포동3~6가_각 동별 용도지역별 구성 비중 분석
주요 도로(영등포로/영중로/경인로)별 3.3m²당 평균 매매가격
영등포동3~6가 전체_3.3m²당 평균 매매가와 전년대비 증감액/증감률(연도별)

- **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



▶ 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.