

REALTY KOREA Market Report

2017 ^{3Q} | NO.17

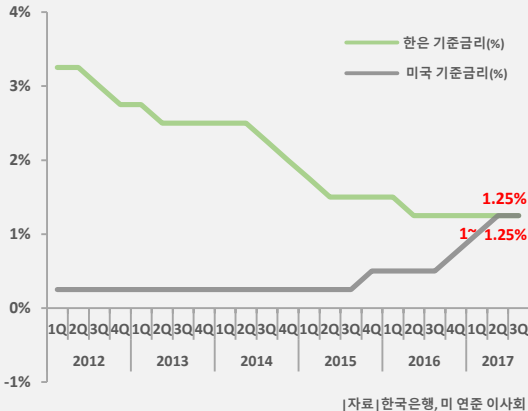


Contents

- 02 2017.3Q Economic Market 거시적 동향 진단
- 03 중·소형 빌딩시장 **Insight**_하반기 동향 전망
- 04 중·소형 빌딩 2017.3Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 06 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 09 [서울시] 금액대별/3.3m²당 매매가격대별
거래량 분류 및 구별 분포현황
- 10 [서울시 영등포구] '16~'17.3Q 주요 동별 거래현황 분석
- 11 [6호선 응암 순환구간] 지하철역별 인근 지역 매매동향
- 16 RK Research Reference Page

9월 美 기준금리, 現 1~1.25% 유지하기로...올해 마지막 추가 인상 가능성, 12월 예상 3/4분기 한은 기준금리, 1.25% 지켜...금리인상 **지연**, 당분간 계속될 것으로 전망

한국은행 및 美 기준금리 추이



본격적으로 보유자산 축소를 실행에 옮길 예정인 미 연준(Fed)은 지난 9/20, 현재까지 1~1.25%에 머물고 있는 기준금리 수준을 그대로 이어간다고 발표했다.

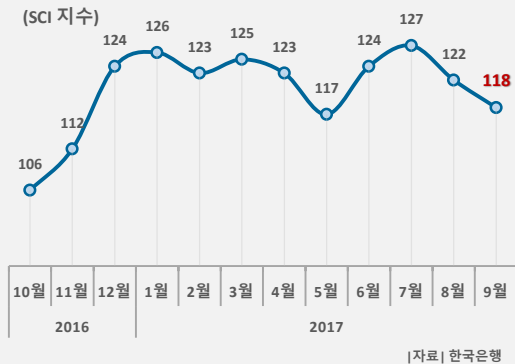
이번 12월 경에 이뤄질 것으로 내다보고 있는 올해 마지막 금리인상 가능성은 아직까지도 남겨져 있는 상황이다. 하지만 시장에서는 이와 관련된 사안을 미리 예상해왔던 바, 연말 금융시장은 미국 금리가 인상되더라도 크게 요동치지는 않을 것으로 보인다.

무르익어가는 韓 기준금리 인상 분위기...현실적으로는 내수 회복 때까지 **지연** 될 것 우리나라 금리전망지수, 7월 이후 계속 하락...금리 전망인식, 점점 **부정적**으로 변해

지난 2년에 걸친 미국 금리인상 행보의 영향으로 우리나라 기준금리 인상 분위기는 갈수록 무르익는 중이다. 하지만 안으로는 내수 회복과 부동산 시장 안정 문제, 밖으로는 사드(THADD)로 인한 수출관련 여파와 북핵 문제 등의 변수가 도사리고 있어 선부른 경기 전망 진단은 아직도 쉽지 않은 상황이다. 따라서 연내 한은 측 금리인상은 당분간 지연될 것으로 예상된다.

우측 그래프는 지난 9월 기준, 최근 1년 간 우리나라 금리전망지수의 움직임을 나타낸 것이다. 소비자의 경제심리를 종합적으로 나타내는 지표인 **소비자동향지수(SCI)** 종목 중 하나인 **금리전망지수**는 이번 하반기 들어 최근까지 하락세를 보이고 있다. 이 지수의 기준값은 100으로, 이보다 높으면 소비자들이 향후 경제상황에 대해 긍정적인 것이며 만약 100보다 낮으면 지금보다 나빠질 것으로 보는 경향이 크다는 것을 의미한다.

최근 우리나라 금리전망지수 동향



물론 금리전망지수 단독으로는 한은의 금리인상 지연 상황을 명확하게 설명할 수 있다거나, 우리나라 금리의 방향이 대체로 경제 전반에 부정적인 여파를 끼치는 쪽으로 기울 것이라 단정짓는 것에는 무리가 있다. 다만, 소비자들이 국내 금리를 전망함에 있어서 불확실한 경제 여건과 추후 더욱 커질 것으로 예상되는 금리상승 압력으로 인해 현 상황을 그리 낙관적으로 바라보기 어렵다는 인식을 지닌 것으로 해석할 수 있다.

‘상환능력심사’ 도마 위로 오른 10월 가계부채대책...중·소형 빌딩시장에 미칠 파급력은?

최근까지 계속해서 불어난 가계부채 규모는 어느덧 1,400조원에 이르렀다. 정부는 늘어가는 가계부채 사안을 바로잡기 위해 이달 말경, 그동안 미뤄왔던 가계부채 종합대책을 발표할 계획임을 밝혔다. 이번 대책에서는 **신DTI(총부채상환비율)과 DSR(총부채원리금상환비율) 도입, 그리고 이의 전국 확대 적용방침을 포함하여 자영업자 및 임대사업자에 대한 대출심사 강화** 등이 심층적으로 다뤄질 것으로 예고된 바 있다.

그동안 꾸준했던 저금리 기조에 힘입어 중·소형 빌딩 시장에서는 상당수의 투자자들이 건물가격(투자원금) 대비 상대적으로 적은 실투자액으로 '레버리지 효과'를 누리며 자신만의 빌딩을 장만할 수 있었다. 문재인 정부 전까지 지금보다 훨씬 완화된 DTI, LTV 기준이 적용되어 왔던 상황 속에서 비교적 손쉽게 대출을 받아 빌딩 마련에 대한 수요자들의 열망은 어느 정도 수월하게 충족되어 왔던 것이 사실이다.

부동산 시장 과열 부작용에 대한 논의는 차치하더라도, 상대적으로 그렇게 까다롭지 않았던 대출 조건과 대출로부터 비롯되는 낮은 금융비용은 적어도 시장 수요층을 실질적인 '건물 매입'으로 이끌었던 것이다. 하지만 곧 다가올 가계부채 종합대책에는 그 어느 때보다 **'상환능력 심사 강화'를 가장 핵심적인 주제로** 내세울 것이기에 빌딩 매입 시 일으킨 대출에 대한 이자 비용을 충분히 감당할 수 있는 소득 능력 여부에 따라 현재 건물을 소유하고 있는 사람, 그리고 앞으로 건물 마련 계획이 있는 사람들 모두에게 매우 부담스러운 과제가 될 것으로 보인다.

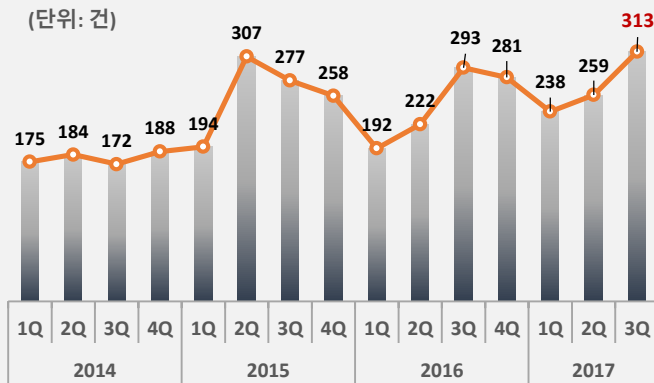
건물을 매입할 때 드물지만 간혹, 대출을 거의 일으키지 않았거나 일으켰다 하더라도 대출이자와 원리금 일부를 계속해서 상환할 수 있는 소득 능력이 있는 경우라면 앞서 언급한 이슈와는 거리가 멀 것이다. 하지만 전년도 소득에 국한하지 않고 일시적 소득과 장래소득 등을 가감하는 것 뿐만 아니라 기존 주택담보대출 원리금도 반영하게 될 **신DTI가 시행되면** 원만금 자금 여유가 있지 않은 이상, 추가 담보대출이 더욱 어려워져 건물을 매입하는 일에 걸림돌이 될 수 있다. 대출을 받기가 여간 쉽지 않아 보이는 앞으로의 현실에서는 투자자가 본인의 상환능력이 반영된 대출금액을 어느 수준까지 확보할 수 있는가에 따라 매입 가능한 건물의 매가 범위도 대략 가능할 수 있게 될 것이다. 즉, 건물을 매입하더라도 대출 원리금 상환이 가능한 예산 범위 안에서 투자하는 경향이 나타날 것으로 보인다. 이를테면 원래 목표로 정했던 건물 가격대를 낮춤으로써 예상 대출액에 대한 부담을 더는 방향으로 매입 계획을 수정하거나, 정 어렵다면 당분간은 잠정적인 수요층으로 남는 것이다.

이에 이어서 추후 도입될 **DSR(총부채원리금상환비율)**은 주담대 뿐만 아니라 신용대출 등 전 금융권의 모든 대출 원리금을 반영해 계산하는 평가가 적용되는 것이므로, 자신의 소득과 자금 사정에 크게 여유가 없는 상태에서 건물을 사들인 경우라면 큰 고민을 떠안게 될 수 있다. 건물 소유자는 지금까지는 대출이자 비용만 신경 썼다면, 앞으로는 대출 원금의 일부도 함께 갚아나가야 하는 상황을 맞닥뜨리게 되기 때문이다. 임대소득이나 그 외의 자금력이 받쳐주지 않을 경우 대출 원리금 상환은 결코 만만치 않을 것으로 보인다. 매입 시 대출 비율이 높거나, 같은 대출 비율이라도 총 건물 매가가 높을수록 금융비용은 더 늘어나 그 부담은 훨씬 커질테니 말이다.

결국은 현재 건물을 소유하고 있는 사람들이나 앞으로 매입하려는 사람들은 갈수록 민감해질 수밖에 없다. 이 대책의 취지는 현재 건물의 소유 여부를 떠나 실질적으로 경제적 여유가 상당한 사람들 위주로 '빌딩시장 진입'을 손쉽게 만들면서, 이들의 빌딩 매입 뿐 아니라 보유도 가능하게 하는 분위기를 조성하는 것이다. 갈수록 투자자의 상환능력에 맞게 시장이 재편된다면, 빌딩시장 내 거래 빈도는 다소 수그러들 가능성도 있다고 예상된다. 그리고 대다수 투자자들의 성향은 자신의 소득을 비롯한 경제력에 맞게, 그 안에서 대출 금융비용의 상환 범위를 고려한 후 안정적인 매입 계획을 세우는 쪽으로 기울 것이라 추정된다.

2017년 3/4분기 총 거래량 313건... 전분기 대비 54건 증가, 상승폭 20.8%P
전년 동기 대비 20건↑, 약 6.83%P 늘어나...올해부터 꾸준한 증가세 이어져

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2017년 3/4분기 거래량은 **313건**으로, 올해 1/4분기를 기점으로 현재까지 지속적인 거래 상승세를 이어갔다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(293건) 대비 약 6.83%P 올라간 20건의 거래 증가량을 보였으며, 전분기(259건) 대비로는 54건 늘어나 상승폭은 20.8%P로 조사되었다.

3/4분기 거래량은 전년 분기별 평균 건수(247건) 대비 66건 증가한 25.7%P 만큼의 상승폭을 기록하면서, 올해 들어 가장 활발한 거래가 일어난 시기로 나타났다. 상기 그래프에 나타난 바와 같이 이번 분기에는 총 거래량 300건을 넘어서면서, 최근 3년간 가장 뜨거운 시장이 형성된 시기로 평가했던 '15년 2/4분기 거래량(307건) 대비 강보합세를 띄었다. 하반기가 시작되면서 거래량이 예상보다 늘었으나 연말까지는 금리의 움직임에 따라 거래량이 떨어질 여지도 있다.

3분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 800억 미만 대상) **약 1조 6천6백억원**.
전분기 대비 **약 4백억원 증가**, 규모 상승폭은 2.47%P

2017.3Q 종합 분기별 거래금액 규모



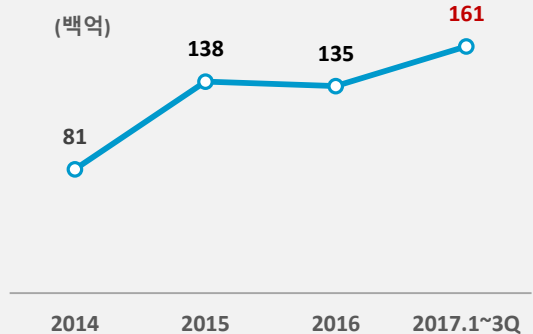
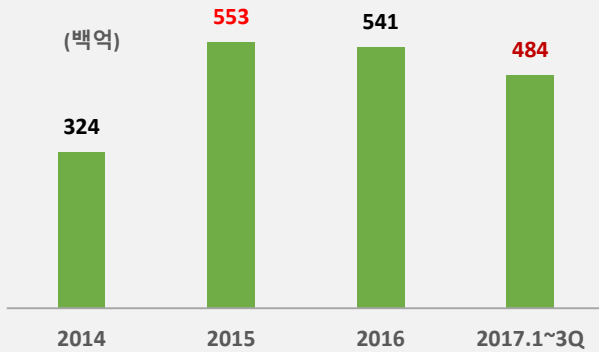
'17년 3/4분기 거래금액은 약 1조 6,574억원 수준으로 전분기 대비 **약 400억원** 가까이 증가한 수치이며, 전년 동기 대비로는 비등한 수준인 것으로 나타났다.

3/4분기를 기준으로, 최근 1년 간은 1조원 중반대에서 완만하게 성장하는 움직임을 보이고 있다.

2017년 3/4분기까지 총 거래금액, 약 4조 8천4백억원...연말, 5조원 중반대 넘어설 것
 분기별 평균 거래금액, 1조 6천억원 상회...전년 대비 2천6백억원↑, 19.3%p 증가

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (17.3Q 기준)

분기별 평균 거래금액

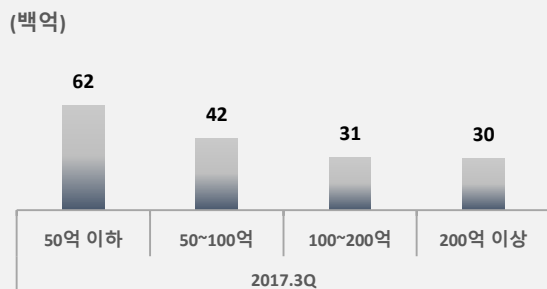
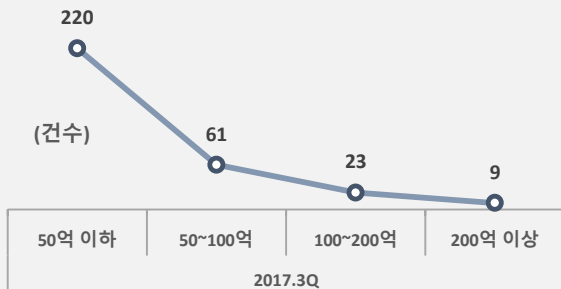


'17년 3/4분기 단독 총 거래금액은 1조 6,575억원으로, 지금까지 누적된 총 거래규모는 4조 후반에 달하는 것으로 집계되었다. 분기별 평균치로는 1조 6천억원을 넘어섰으며, 이는 전년 분기별 평균치인 1조 3,500억원 대비 약 2,600억원 가량 증가한 것으로 그 상승폭은 약 19.3%p이다. 올해 말 경에는 순탄하게 5조원 중반대를 상회하는 규모를 달성할 것으로 전망된다.

금액대가 높아질수록 거래량 감소...가장 일반적인 패턴 보여, 거래규모도 반비례 양상
 '50억이하' 거래 비중, 70% 달해...거래량 220건, 한분기 총 거래량과 비등한 수준 기록

2017.3Q 금액대별 거래현황

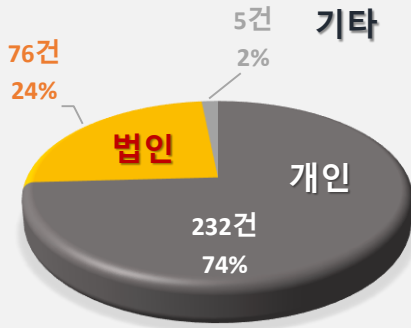
2017.3Q 금액대별 거래규모



3/4분기에는 금액대가 높아질수록 거래량이 감소하는 가장 일반적인 패턴을 관찰할 수 있었으며 거래규모 그래프에서도 이와 유사하게 반비례하는 양상으로 나타났다. '50억 이하' 거래량은 220건으로 올분기 거래량의 약 70%를 차지하였다. 이는 한분기 동안 일어나는 총 거래량과도 견줄 수 있을 만한 수준이다. '200억 이상' 구간에서는 타 금액대 대비 가장 적은 거래량을 기록하였으나 규모 면에서는 '100~200억' 구간과 비슷한 수치를 기록했다.

개인 투자자 참여율, 전체의 약 75% 근접해 ...올해 들어 가장 큰 비중
 법인은 25% 수준, 기타 유형은 2%에 그쳐

2017.3Q 투자자 유형별 거래량

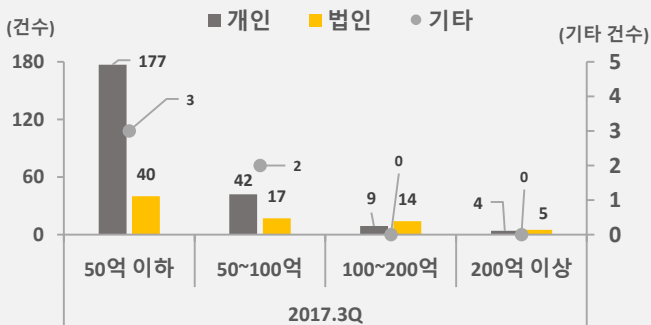


'17년 3/4분기 총 매수 거래(313건) 중 개인 투자자는 232건을 매입하며 전체의 74%를 차지, 법인 거래량은 76건(24%), 기타 유형 매수는 5건(2%)인 것으로 파악되었다.

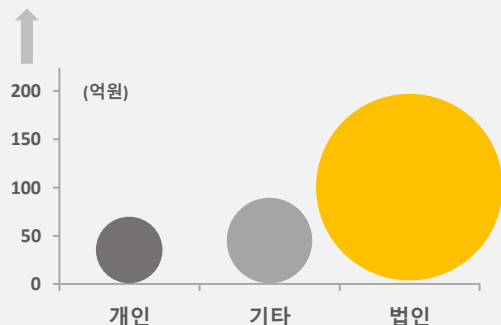
개인 거래량은 일반적으로 전체 거래의 약 70% 수준을 보여왔으나 이번 분기에는 무려 75%에 달하는 매수율을 기록하였다. 법인 비중은 보험세를 띄었으며, 기타는 1%p 가량 증가한 것으로 조사되었다.

'100억 이상' 구간, 주된 매수자는 법인...개인보다 높은 금액대에서 두각 나타내
 개인은 '50억 이하'에서 약 80% 거래 일으켜, 기타 유형은 '100억 이하'에 집중

2017.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



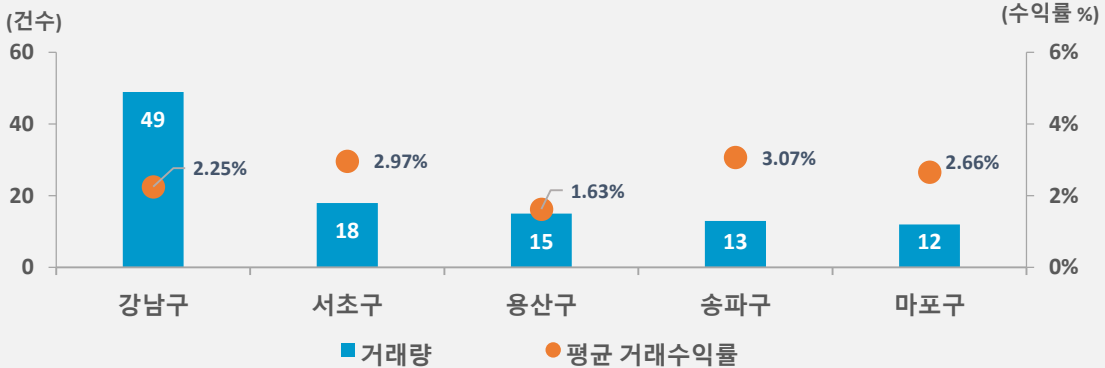
주요 유형 [개인/법인/기타] 투자 집중 금액대



3/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 177건으로, 본 금액대 내 거래량(총 220건)중 약 80%에 근접한 비중을 차지했다. 반면, 법인은 '100억 이상' 부터 개인 거래량을 넘어선 만큼, 상대적으로 높은 금액대에서 개인보다 빈번한 매수량을 보였다. 기타 유형은 '50억 이하'에서 3건, '50~100억' 2건의 거래를 일으키며 '100억 이하' 금액대에 집중하는 경향을 나타냈다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/용산구/송파구/마포구로 나타나
용산구, 마포구 제치고 '메인 3구'에...이태원역 이면 주택, 순천향대병원 인근 근생건물 매각

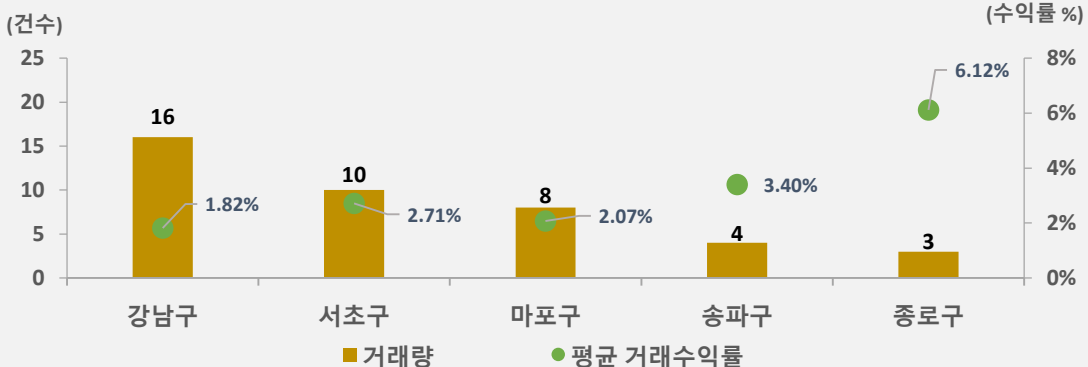
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 용산구, 송파구, 마포구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.25%, 서초구 2.97%, 용산구 1.63%, 송파구 3.07%, 마포구 2.66%로 나타났다. 이번 분기에는 과거부터 거의 예외 없이 '메인 3구'(강남·서초·마포구)에 속했던 마포구가 5위로 밀려나는 대신, 그 자리에 용산구가 포함되었다. 용산구에서는 이태원역 이면에 위치한 단독주택 사례를 비롯, 독서당로 이면 지역과 순천향대학병원 인근에 소재한 레스토랑 건물 등이 매각된 것으로 확인되었다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/송파구/종로구 포진
종로구, 거래수익률 최대...종로3가역 '귀금속거리' 특수상권 내 금속전문 상가빌딩, 수익률 고

법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률

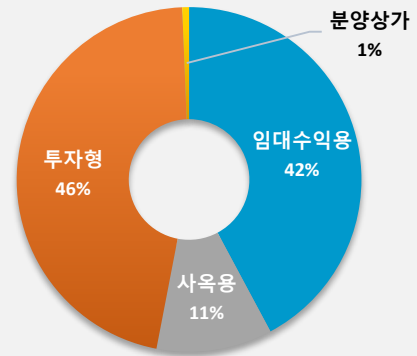
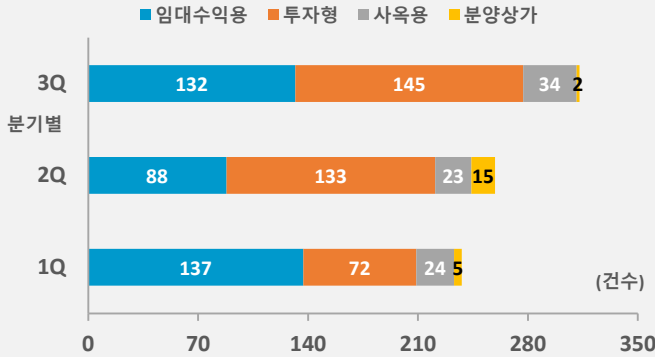


법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 송파구, 종로구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.82%, 서초구 2.71%, 마포구 2.07%, 송파구 3.4%, 종로구 6.12% 선이다. 가장 높은 평균 거래수익률을 보인 종로구에서는 안국역 대로변에 접한 빌딩과 국립현대미술관 이면에 위치한 주택이 거래되었으며, 특히 종로3가 귀금속 전문 특수 상권 내 금속 세공/소매점들이 밀집 입차 중인 건물 사례는 수익률이 무려 8%대에 이르러 해당구의 평균치를 끌어올린 것으로 확인되었다.

가장 많이 거래된 자산은 투자형, 전체의 46%... 약 4%p 격차로 임대수익용 앞서
분양상가 제외한 나머지 모든 유형, 거래 증가세 보여

2017.3Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

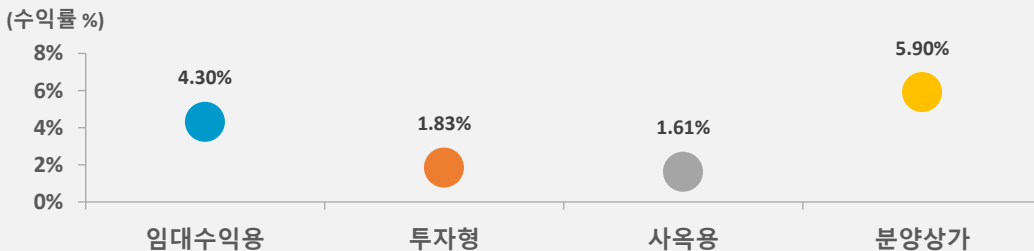
2017.3Q 자산 유형별 비중 현황



이번 분기는 2/4분기 대비 분양상가를 제외한 나머지 세 유형 모두, 거래 증가세를 띄었다. 그 중 임대수익용 자산이 44건 늘어나며 가장 큰 상승폭(약 50%)을 기록했다. 직전 분기와 마찬가지로 3/4분기 또한 투자형이 전체 매입 거래의 46%를 차지, 수요층이 가장 선호하는 유형으로 드러났다. 임대수익용도 42% 비중으로 투자형의 뒤를 이었다. 사옥용도 이전보다 약 48%가량 늘어났지만, 분양상가는 오히려 줄어들어 2건(1%) 거래에 그쳤다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준...분양상가 제외한 나머지 세 유형, 감소세
임대수익용 4.3%, 투자형 1.83% 사옥용 1.61%, 분양상가 5.9%로 나타나

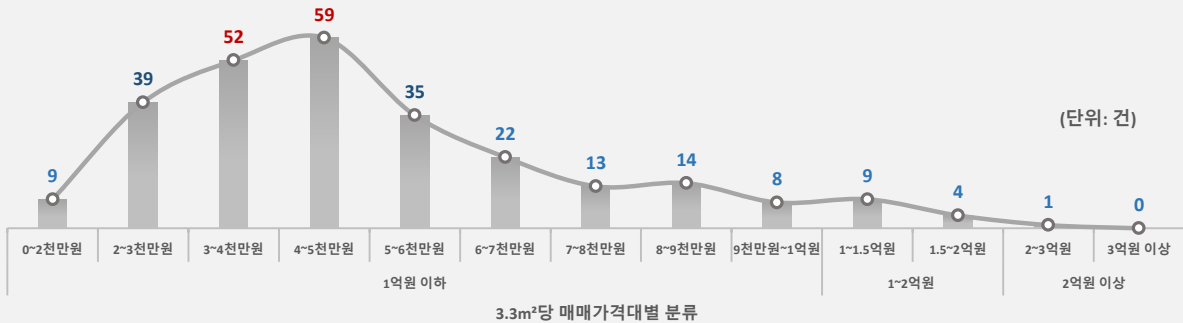
자산 유형별 평균 거래수익률



3/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.3%, 투자형 1.83%, 사옥용 1.61%, 분양상가 5.9% 인 것으로 분석되었다. 이번 분기에는 분양상가를 제외하면 나머지 세 유형에서 전분기 대비 평균 수익률의 감소세가 부각되었다. 각 유형별 평균 수익률의 하락폭은 임대수익용 0.2%p ↓, 투자형 0.95%p ↓, 사옥용 1.01%p ↓ 로, 사옥용 자산의 하락폭이 가장 큰 것으로 드러났다. 반면, 분양상가는 0.15%p 만큼 수익률 증가를 보였다.

3.3m²당 매매가격대별 거래량 빈도...4~5천만원대 비중 22.3%, 3~4천만원대 추월 3~4천만원대 19.6% 비중, 2~3천만원대와 5~6천만원대 거래량은 비슷한 수준

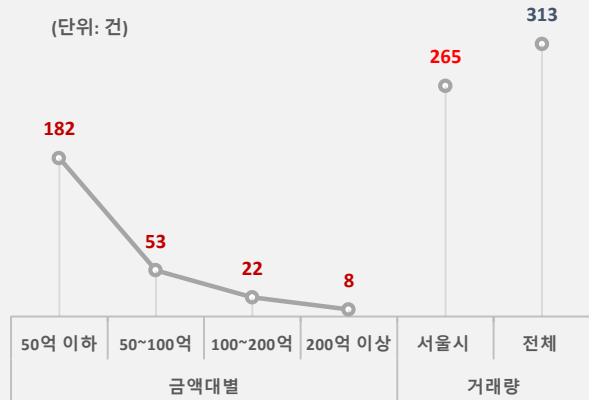
17.3Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대별 건수 현황



이번 3/4분기 거래량(총 313건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **265건**으로, **전체의 약 85%**의 비중으로 나타났다. 그 중에서 '50억 이하' 거래량은 182건을 기록, 서울시 거래량의 약 68.7%를 차지하였다.

서울시 거래량을 **3.3m²당 매매가격대별**로 분류한 결과, **4~5천만원대** 비중이 약 22.3%로 가장 높았다. 저번 분기에 1위로 조사되었던 3~4천만원대를 2.6%p 차이로 추월한 것이다. 2~3천만원대와 5~6천만원대의 거래량은 서로 비등한 수준으로 각각 14.7%, 13.2%의 비중을 차지했다.

17.3Q 서울시 거래량 비중 및 금액대별 분류



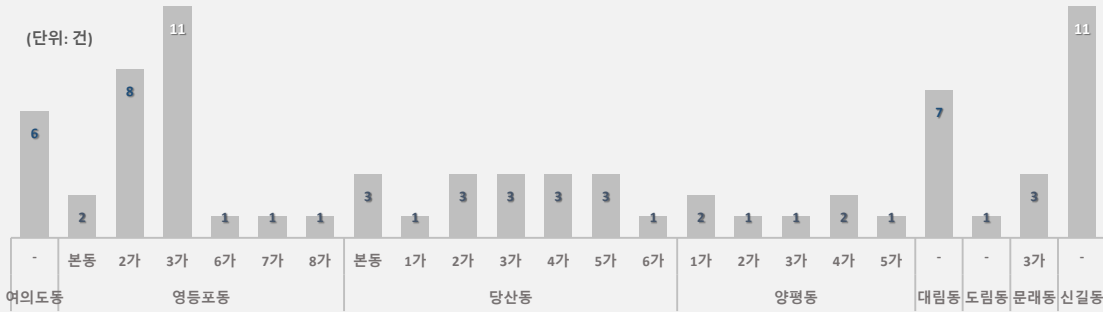
[서울시 내 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구...강남구/서초구/마포구/송파구·용산구

17.3Q 서울시 내 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[영등포구 내 주요 동별 거래량] '영등포동3가' & '신길동'... 동 순위로 거래량 최대
 '영등포동2가', '대림동', '여의도동'... 해당구 내 비중, 각각 10.5%, 9.2%, 7.9%로 뒤이어

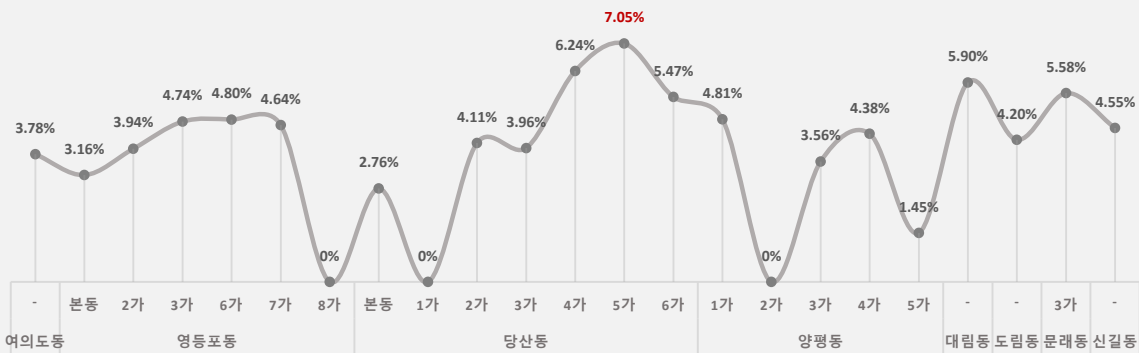
2016~17.3Q_서울시 영등포구 내 주요 동별 거래건수 분포 현황



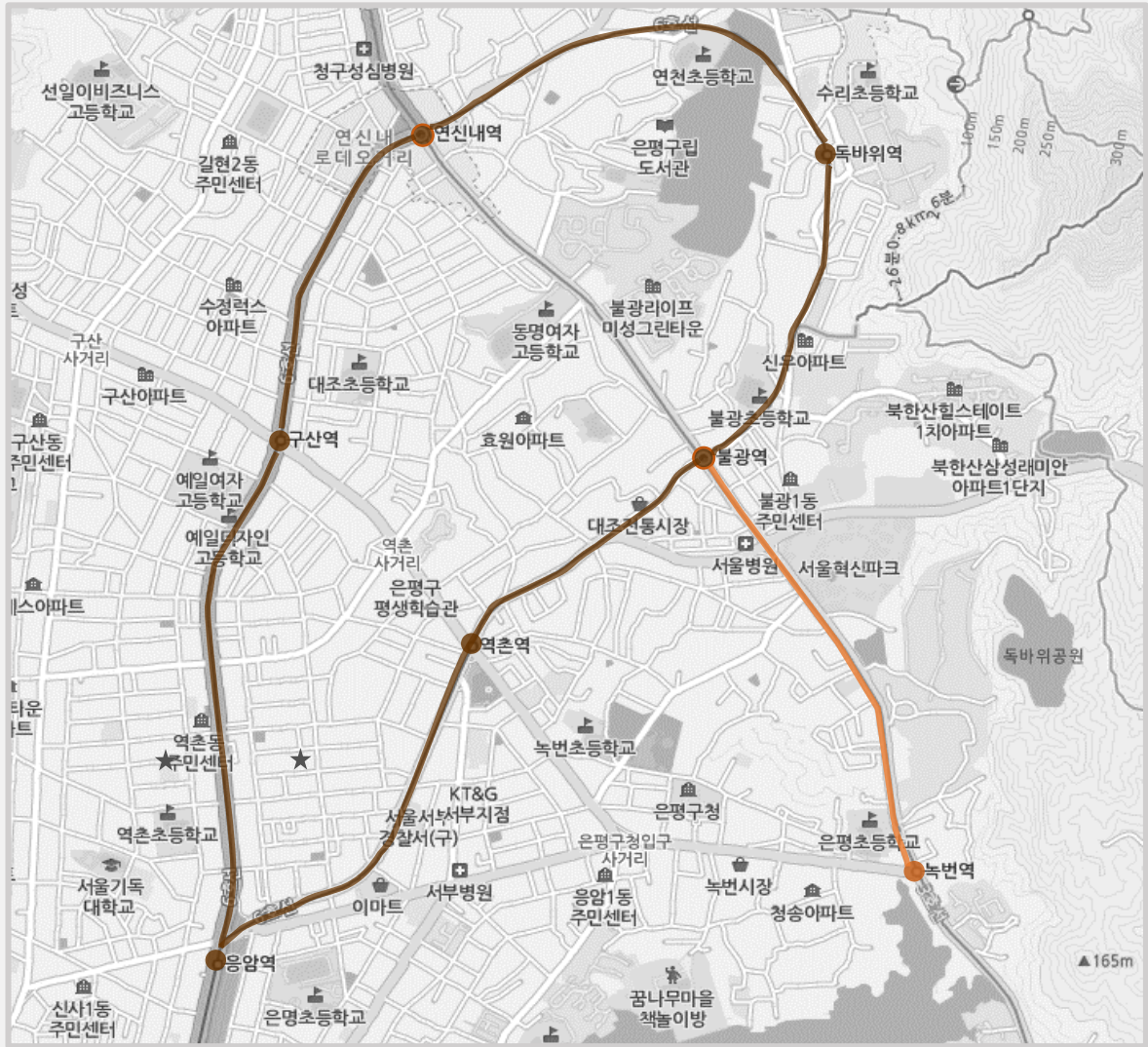
2016년부터 올해 3/4분기까지의 영등포구 거래량 총 76건 중 '영등포동3가'와 '신길동'이 각각 11건으로 동순위를 기록, 가장 많은 거래량을 기록한 행정구역으로 조사되었다. '영등포동2가', '대림동', '여의도동'은 각각 8건(10.5%), 7건(9.2%), 6건(7.9%)으로 그 뒤를 이었다. 그 외 동별 거래량은 1~3건 이하에 머물렀다.

[동별 평균 투자수익률] '당산동5가', 평균수익률 7.05%... 영등포구 내 동별 최고치
 '영등포동' 내 세부 행정구역 수익률은 3~4% 수준, 그 외 동별 수익률 편차는 큰 편

[영등포구] 주요 동별 평균수익률(%) 현황



영등포구(총 거래량 76건) 내 동별 평균수익률은 '당산동5가'에서 7.05%로 가장 높게 나타났다. 같은 동 안에서도 세부 행정구역별 평균치가 가장 높은 편인 '영등포동'의 경우, 대체로 3~4% 수준을 오르내리는 패턴을 보였다. 그 외 동별 수익률 편차는 위 그래프에서 나타난 바와 같이 작게는 0.8%p에서부터 크게는 4.45%p 까지 벌어지는 것으로 드러났다.



선 정 지 역 : [서울시 은평구] 신사동, 응암동, 역촌동, 갈현동, 대조동, 불광동, 녹번동 일대
 응암역·구산·역촌역·연신내·독바위역·불광역 line(6호선 응암 순환구간) 중심으로
 각 역별 반경 1km 이내 지역

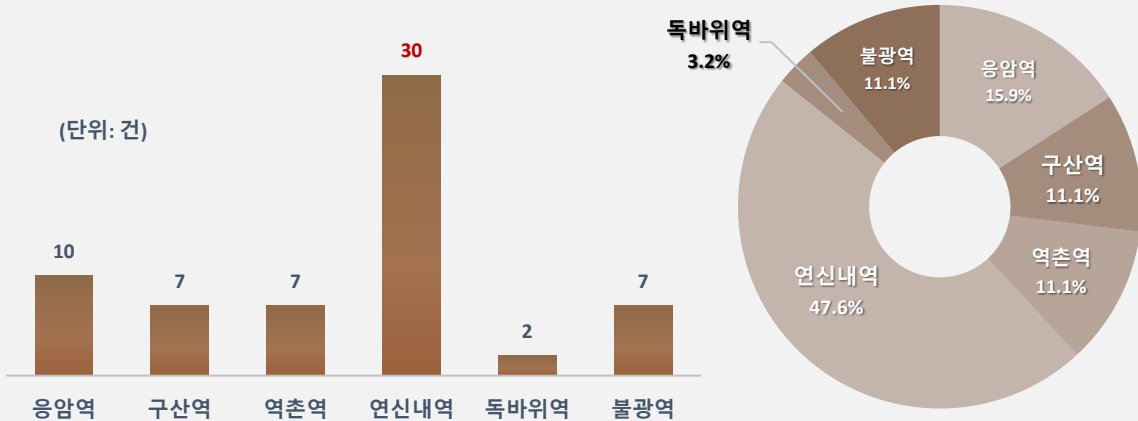
조 사 연 도: 2013~2017년 3/4분기

조 사 내 용: 선정지역 구간 내 지하철역별 거래량 및 거래 비중
 지하철역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황
 지하철역별 반경 1km 內 3.3㎡당 **평균 매매가격**의 연도별('13 ~'17.3Q) 추이
 지하철역별 반경 1km 內 3.3㎡당 매매가격의 **최고가/최저가** 현황
 참고사례1,2 (각 지하철역별 대표 매매사례 소개)

[지하철역별 거래량] 3,6호선 환승역인 **연신내역**...해당 구간 內 절반에 가까운 비중
구산·역촌·불광역, 거래량은 동일한 수준 보여...비중은 각각 11% 가량 차지

6호선 응암 순환구간_지하철역별 거래량 현황

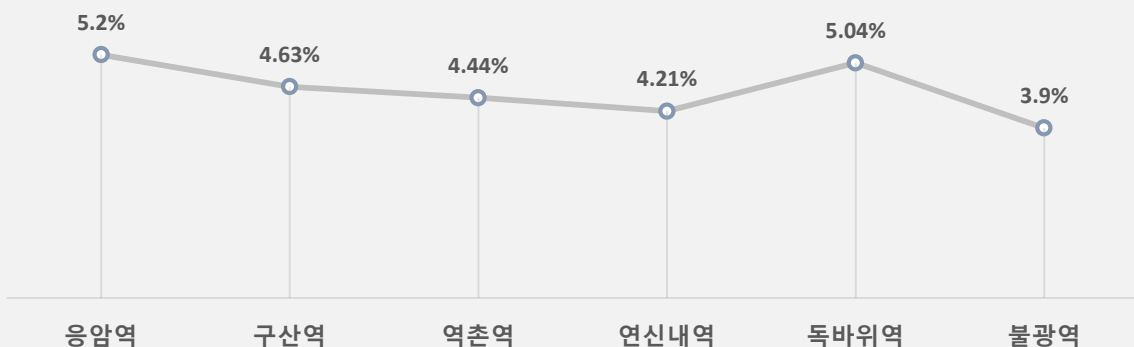
해당 지역 지하철역별_거래 비중(%)



당사에서는 2013~17년 3/4분기까지 응암역을 기점으로 하여 좌우로 갈라지는 구산역과 역촌역을 지나 연신내·독바위·불광역에 이르는 ‘6호선 응암 순환구간’을 중심으로, 각 지하철역별 반경 1km 이내 매각사례를 수집하였다. 그 결과 3,6호선 환승역인 연신내역이 30건으로 가장 빈번한 거래가 일어난 역으로 나타났다. 그 뒤를 이은 응암역은 연신내역의 1/3 수준인 10건, 구산·역촌·불광역은 각각 7건으로 모두 동일한 거래량을 기록했다. 독바위역은 2건으로 가장 적은 거래량을 보였다.

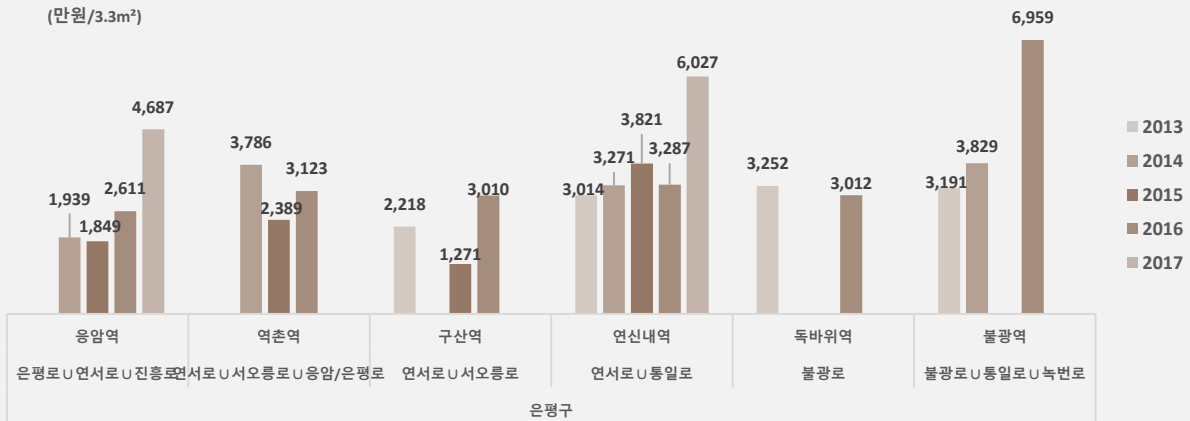
[지하철역별 평균 투자수익률] 구산역, 역촌역, 연신내역...약 4% 초·중반대
응암역과 독바위역, 5% 문턱 넘어서...가장 최저 수준인 불광역은 약 4%에 근접

지하철역별 평균 투자수익률(%)



[6호선 응암 순환구간] 3,6호선 환승역, 연신내&불광역...올해, 3.3㎡당 평균 6천만원 ↑ 연도별 가격 편차 大...작년까지 3천만원대 이하 거래수준, 환승역 중심으로 크게 상향

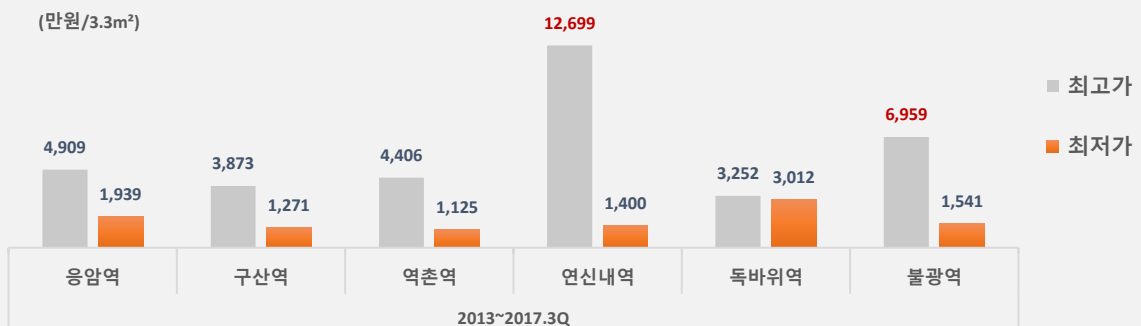
[6호선 응암 순환구간_지하철역 중심] 연도별 3.3㎡당 평균 매매가격 현황



‘6호선 응암 순환구간’인 응암역·구산·역촌역·연신내·독바위역·불광역 line의 주요 지하철역으로부터 반경 1km 안쪽 지역의 역별 3.3㎡당 평균 매매가격을 연도별로 조사한 결과, 2016년까지는 대체로 3.3㎡당 3천만원대 안팎의 가격 수준을 보였다. 하지만 3,6호선 환승역인 연신내역과 불광역의 경우 특히 올해에 들어서면서 평균 거래가격이 6천만원 대를 넘어섰고, 이는 작년보다 약 1.5~1.8배 가량 더 높은 수준인 것으로 분석되었다.

[3.3㎡당 매매가격의 최고가] 3,6호선 환승역...연신내역 1.2억수, 불광역 약 7천만원 독바위역을 제외한 나머지 5개 역의 최저가...모두 3.3㎡당 1~2천만원 사이에 머물러

[2013~17.3Q 각 역별 3.3㎡당 매매가격] 최고 및 최저가 현황



[응암역] 진흥로 코너, 참사랑병원... 개인 투자자 매입과 동시에 ‘(주)신한은행’ 측에 신탁



소재지 : 서울시 은평구 역촌동 44-28,31,32
 대지: 503.50m²[152.31PY] /연면적: 2,093.09m²[633.16PY]
 규모: 지하2층~지상9층/ 준공연도: 2002.08.04
 매매금액: 680,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 4,465만원
 계약일: 2017-05-06, 잔금일: 2017-08-03

[구산역] 서오릉로변 준주거지역, 근린생활[점포+사무실+주택] ...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 대조동 48-100
 대지: 331.21m²[100.19PY] /연면적: 699.87m²[211.71PY]
 규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1974.10.31
 매매금액: 225,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 2,246만원
 계약일: 2016-08-17, 잔금일: 2016-10-20

[역촌역] [음식점+한방병원+사무실] 임차로 구성된 ‘유성빌딩’... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 녹번동 141-60
 대지: 297.98m²[90.14PY] /연면적: 959.54 m²[290.26 PY]
 규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 2010.07.01
 매매금액: 338,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 3,750만원
 계약일: 2014-07-25, 잔금일: 2014-08-14

[연신내역] 연신내 로테오거리 초입, 횡단보도 앞 근생빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 갈현동 398-10
 대지: 164.00m²[49.61PY] /연면적: 764.96m²[231.40PY]
 규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1969.12.05
 매매금액: 630,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 12,699만원
 계약일: 2017-04-03, 잔금일: 2017-05-19

[독바위역] 준주거지역 3면 코너, 근린점포+학원+고시원 외 근생건물... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 불광동 13-25
 대지: 304.00m²[91.96 PY] /연면적: 755.67m²[228.59PY]
 규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1990.12.10
 매매금액: 277,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 3,012만원
 계약일: 2016-10-10, 잔금일: 2016-12-06

[불광역] 환승역세권 일반상업지역, NC백화점&대조시장 인근 입지... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 대조동 12-12
 대지: 190.02m²[57.48PY] /연면적: 323.97m²[98.00 PY]
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1979.10.04
 매매금액: 400,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 6,959만원
 계약일: 2016-03-14, 잔금일: 2016-04-29

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 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 81,900건) 자료 중 약 9,180건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2017.3Q Economic Market 거시적 동향진단, 중·소형 빌딩시장 Insight_하반기 동향 전망
 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 영등포구] '16~'17.3Q 주요 동별 거래현황 분석
 [6호선 응암 순환구간] 지하철역별 인근 지역 매매동향

조 사 기 간: 2017.07.01~2017.09.30

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 (중·소형 빌딩 기준, **800억 미만**)

2017.3Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

선 정 지 역 : [서울시 은평구] 신사동, 응암동, 역촌동, 갈현동, 대조동, 불광동, 녹번동 일대
 응암역-구산-역촌역-연신내-독바위역-불광역 line(6호선 응암 순환구간) 중심, 각 역별 반경 1km 이내 지역

조 사 연 도: 2013~2017년 3/4분기

조 사 내 용: 선정지역 구간 내 지하철역별 거래량 및 거래 비중
 지하철역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황
 지하철역별 반경 1km 內 3.3m²당 평균 매매가격의 연도별('13 ~'17.3Q) 추이
 지하철역별 반경 1km 內 3.3m²당 매매가격의 최고가/최저가 현황
 참고사례1,2 (각 지하철역별 대표 매매사례 소개)



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.