

REALTY KOREA Market Report 2017 ^{4Q} | NO.18

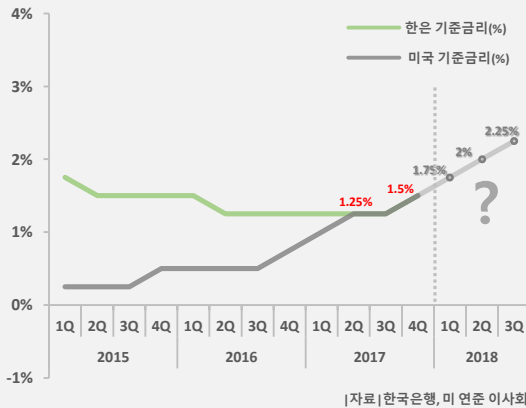


Contents

- 02 2017.4Q Economic Market 거시적 동향 진단
- 03 중·소형 빌딩시장 [Insight](#)_2018년 동향 전망
- 04 중·소형 빌딩 2017.4Q 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/3.3㎡당 매매가격대별
거래량 분류 및 구별 분포현황
- 10 [서울시 서초구] 2016~17. 주요 동별 거래현황 분석
- 11 [여의도동] 동/서 여의도권역 別 중·소형빌딩 매매동향
- 16 RK Research Reference Page

연말 美 기준금리, 現 1.25~1.5%로 상향...韓 기준금리도 0.25%p ↑, 양국 1.5%로 동일
美, 2018년 內 3차례 금리인상 시사...우리나라, 1~2회 인상 가능성에 무게 실려

한국은행 및 美 기준금리 추이

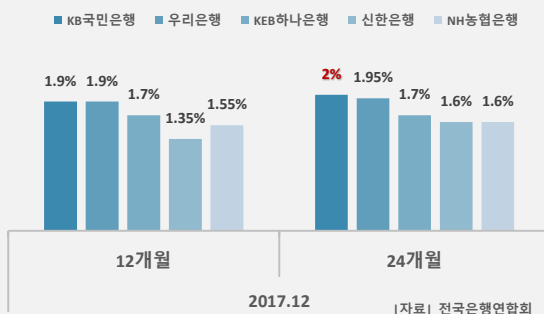


미국 연준(Fed)과 한국은행은 지난 11~12월 동안 각각 0.25%p 만큼 금리를 인상하면서 미국은 현재 1.25~1.5% 수준에 도달, 그 상한선이 우리나라 기준금리인 1.5%와 동일 선상에 이르렀다.

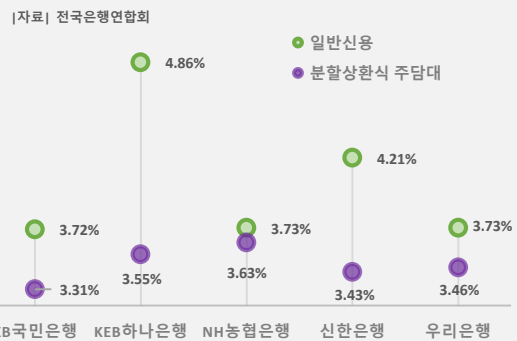
본격적인 금리 인상기에 들어간 미국은 내년에 약 3차례 금리인상 가능성을 내비쳤다. 이러한 전망으로 볼 때, 추후 한국의 기준금리는 우상향 곡선을 그릴 것으로 예상된다. 하지만 한국은 가계부채 부실화 가능성 탓에 기준금리 추가 인상은 연 1~2회 이하에 그칠 것으로 보는 견해가 지배적이다.

한국은행, 기준금리 인상 후 시장금리 상승세...예·적금 금리, 연 2% 수준에 돌입
대출금리도 일제히 오르는 형국...일반신용 및 분할상환식 주택담보 대출금리도 ↑

5대 시중은행 정기 예·적금 금리 현황



[2017.12_5대 시중은행] 일반신용 및 주택담보 대출금리 현황



한국은행이 기준금리를 인상한 지난 11월 말 이후로 시중은행의 예·적금 금리가 상승세를 타고 있다. 그동안 연 1% 중반대에 머물렀던 예·적금 금리는 2017년 12월 말 기준, 1% 후반대를 지나 2% 수준에 돌입하였다. 예·적금 금리가 오르면서 이에 따른 조달비용도 함께 늘어남에 따라 '자금조달비용지수' 인 코픽스 (Cofix, 변동금리 책정 시 기준이 되는 시장금리) 또한 동반 상승하면서 대출금리도 덩달아 오르는 중이다.

상단 우측 그래프를 살펴보면 이번 12월, 우리나라 5대 시중은행의 일반신용 대출금리는 3% 후반대에서부터 높게는 4% 후반까지 치솟았다. 또한 분할상환식 주택담보 대출금리는 3% 중반에서 소폭 오르내리는 중임을 파악할 수 있다.

담보대출 상환능력 여부, 심사 기준 강력해져...매입 투자자들, 세 차례 찬 바람 맞이해

신년에 들어서면서 중·소형 빌딩을 매입할 사람들에게 불어올 세 종류의 찬 바람은 무엇일까?

가깝게는 이번 1월 말부터 효력을 발휘할 것으로 보이는 **신DTI(총부채상환비율)**가 그 첫 번째 주자다. 기존에는 신규 주담대 원리금과 기존 주담대를 포함한 기타대출의 이자를 더해 연간 소득으로 나눴다면, 앞으로는 연간 원리금 상환액에 **기존 주담대의 원리금**까지 반영되는 것이다.

두 번째로 부동산 임대업자 대출에 새롭게 도입되는 **RTI(임대수익 이자상환비율)**가 있다. 이는 임대료를 받아 이자를 얼마나 상환할 수 있는지를 보는 기준으로, 은행이 임대사업자에게 내주는 담보대출을 관리하기 위함애 그 시행 취지가 있다.

마지막으로 **DSR(총부채원리금상환비율)**은 하반기에 도입될 예정에 있으며, 대출자가 1년 간 갚아야 할 **모든 대출**의 원리금 상환액이 **연간 소득에서 차지하는 비율**이다. 대출가능 액수를 계산할 때 대출자가 가진 주담대 대출 뿐 아니라 신용대출, 마이너스 통장의 개념인 한도대출의 **원리금 상환액**을 모두 포함하는 기준이 된다.

앞서 언급한 세 가지 정책들은 부동산 자산을 매입하거나 보유함에 있어서 대출을 일으켰을 때 발생하는 이자비용을 얼마나 안정적으로 감당할 수 있는지를 심사하는 잣대가 된다. 투자 예정인 사람들은 연간 소득을 포함하여 보유 자금력이 탄탄하지 않은 경우, 건물을 매입할 때 까다로운 대출심사 관문을 통과하기가 더욱 어려워질 수밖에 없다. 신DTI, DSR 규제로 무리한 대출을 어렵게 만듦으로써 자금력이 없는 투자자는 점점 더 시장에 진출할 수 있는 여력이 적어질 것이다. 여기서 그치지 않고 더 나아가 **‘RTI’** 라는 또 다른 기준이 생겨나면서 투자자가 단순히 건물을 매입하는 단계에서 끝나는 것이 아니라, 그 이후 건물을 담보로 한 대출이자를 어떠한 형태로든 건실하게 갚아나갈 수 있어야 살아남을 수 있게 되는 것이다.

그동안은 대출금리의 추이에 좀 더 민감했던 경향이 컸지만 이제는 대출 규제와 매입할 자산에서 발생하는 임대수익에 대한 염려가 점점 짙어지는 방향으로 흐르고 있다. 그래서 매입 의지는 있으나 실질적인 구매로는 이어지지 못하는 수요층이 상당수 늘어날 것으로 보인다.

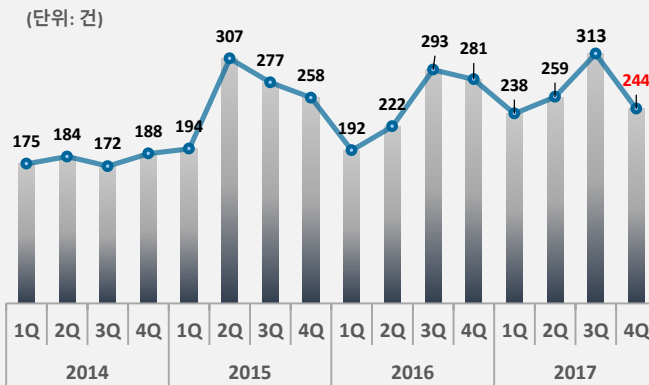
장기적인 투자 전략은 어떻게 세울까?

시간이 갈수록 대출 상환능력이 갖춰진 투자자들 중심으로 매입 거래가 활성화될 것이며, 부동산 시장에서는 무리한 대출이 감소하면서 전반적인 가계부채의 부실화를 예방하는데 어느 정도는 기여를 할 지도 모르겠다. 그렇다면 향후 빌딩시장에서 건물을 장만하기 위해서는 어떠한 전략을 생각해볼 수 있을까?

RTI와 관련해서 투자의 **장기적인 방향성**을 제시해보자면, 건물을 살때부터 담보대출에서 발생하는 **금융비용 이상의 임대료를 창출할 수 있는 잠재성**을 염두에 두는 것이다. 물론, 매입하려는 건물에서 현재 거둘 수 있는 임대료가 이자비용을 만회할 수 있는 경우는 제외한다. 현 상태의 임대수익은 저조하더라도 매가, 경쟁력이 있는 입지, 건물을 마련하려는 목적 등 여러 요소들을 고려해봤을 때 투자자의 예산이나 성향, 중점을 두는 가치에 부합하는 건물이 있다면 이에 해당한다고 볼 수 있다. 이 때는 앞으로 임대료를 상승시킬 수 있는 여지를 발굴하는 것에 착안, 리모델링이나 임차인 개편을 통해 궁극적으로는 미래의 임대수익이 담보대출 이자를 감당할 수 있도록 만드는 것이며 이는 보다 적극적이고 장기적인 투자 전략이 될 수 있다고 생각한다.

2017년 4/4분기 총 거래량 244건... 전분기 대비 69건 감소, 하락폭 22%P
전년 동기 대비 37건 ↓, 약 13.2%P 내려...거래 하락세로 돌아서

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2017년 4/4분기 거래량은 **244건**으로, 올해 들어 꾸준한 증가세를 타던 거래량이 감소세로 돌아섰다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(281건) 대비 약 13.2%P 떨어져 37건의 거래 감소치를 보였으며, 전분기(313건) 대비로는 69건 감소하며 그 하락폭은 22%P로 집계되었다.

이로써 2017년 분기별 평균 거래량은 약 264건으로 나타났으며, '17년 3/4분기는 최근 4년 간 중·소형 빌딩 거래가 가장 치열하게 일어난 시기로 밝혀졌다. 2018년에는 지난 11월 0.25%P 상승한 기준금리를 시작으로 전반적인 시장금리의 오름세와 함께 점점 까다로워지는 대출 규제의 영향으로 추후 거래량은 현재보다 못 미칠 가능성도 다소 농후해 보인다.

4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 **1,000억 미만 대상**) **약 1조 6천1백억원.**
전분기 대비 **약 5백억원 감소**, 규모 하락폭은 약 3%P

2017.4Q 종합 분기별 거래금액 규모

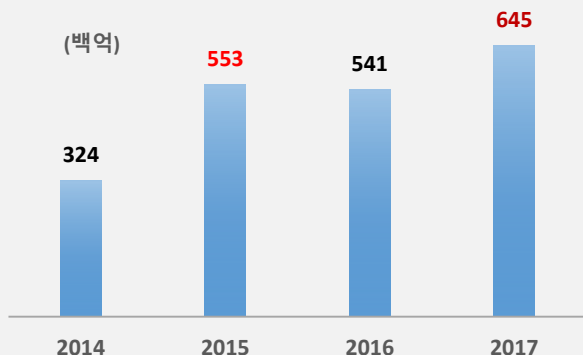


'17년 4/4분기 거래금액은 약 1조 6,087억원 수준으로 전분기 대비 **약 500억원** 가량 감소하였으며, 전년 동기 대비 약 2,100억원 늘어난 것으로 나타났다.

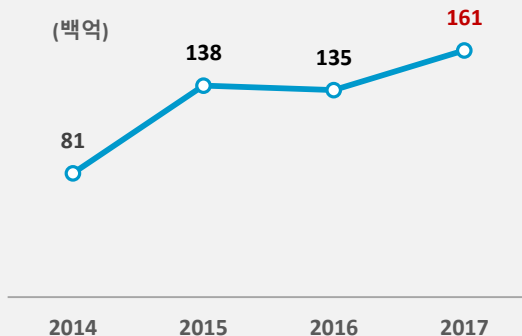
2017년은 분기별 거래규모가 1조 5~7천억원 사이를 움직이는 수준에 이른 것으로 분석되었다.

2017년 한 해, 총 거래금액 약 6조 4천5백억원... 6조원 중반대 달하는 시장 열려
분기별 평균 거래금액, 3분기 이어 1조 6천억원...추후에도 보합세 유지할 것

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (17.4Q 기준)



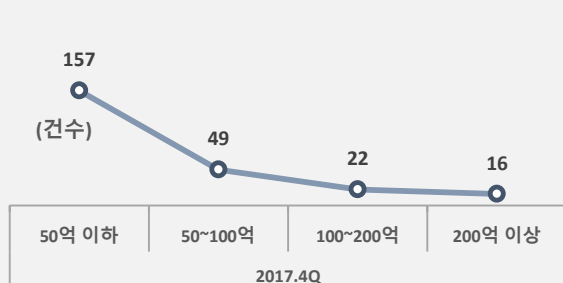
분기별 평균 거래금액



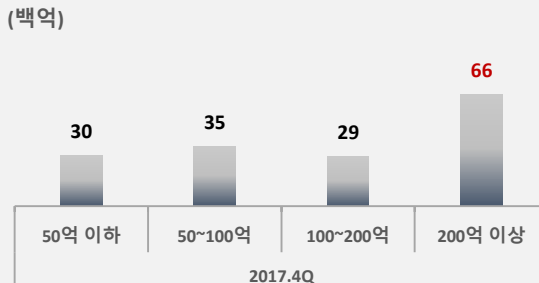
'17년 총 거래금액은 6조 4,500억원으로 최근 4년 간 가장 큰 규모의 시장을 형성하였다. '15년 처음으로 5조 5천억원을 넘어선 이후로 2년 연속 이와 비슷한 크기의 규모로 거래가 이뤄졌으며 '17년에는 이에 약 1조원을 더해 총 6조 중반대에 달하는 거래 흐름을 보인 것이다. 분기별 평균은 1조 6천억원으로 나타났으며 향후에도 별다른 등락 없이 1조원 중반대의 수준을 유지해나갈 것으로 전망된다.

'100~200억' vs. '200억이상'...거래량 단 6건 차이, 거래규모는 2.2배까지 간극 벌어져
거래량 최대 '50억이하', 3천억원에 그쳐...최소 거래량 '200억이상' 규모는 6천6백억원

2017.4Q 금액대별 거래현황



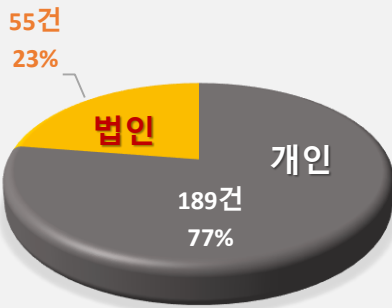
2017.4Q 금액대별 거래규모



일반적으로 거래규모는 거래량의 사이즈에 비례하지만 이번 4/4분기에는 가장 거래량이 적은 금액대인 '200억 이상'에서 6천6백억원으로 타 금액대를 통틀어서 최대치를 기록했다. 이는 거래건수가 157건으로 최대치인 '50억 이하'의 3천억원 대비 약 2.2배 높은 수준이다. 한편, 거래규모의 최저치는 '100~200억'에서 2천9백억원으로 나타났다.

투자의 양대 산맥, '개인' 과 '법인'... '기타'는 이번 분기에는 제외돼
개인 77%, 법인은 23%...**개인은 법인 대비 3.35배 높은 매수율 보여**

2017.4Q 투자자 유형별 거래량

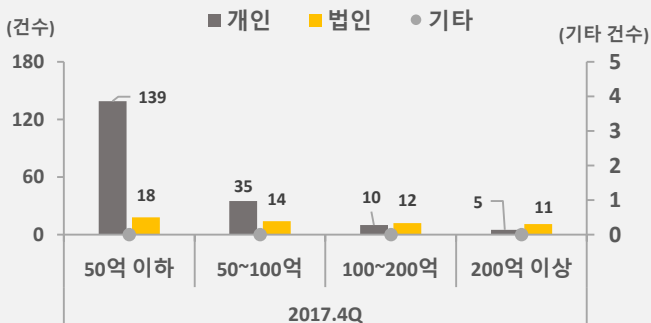


'17년 4/4분기 총 매수 거래(244건) 중 개인 투자자는 189건을 매입하며 전체의 77%를 차지, 법인 거래량은 55건(23%), 기타 유형 매수는 0건(0%)인 것으로 조사되었다.

과거 3% 미만의 비중을 그쳤던 기타 유형은 이번 4/4분기에는 제외되었고, 개인은 77%로 약 80%에 근접한 매수율을 기록하였다. 법인은 23%로, 개인은 이에 대비 3.35배 더 높은 수치로 드러났다.

법인, 금액대별 거래량 편차...개인보다 小, 비교적 고른 투자 양상 나타내
'50억 이하', 개인 매입 건수의 73.5% 몰려...여전히 선호도 높은 투자 금액대

2017.4Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



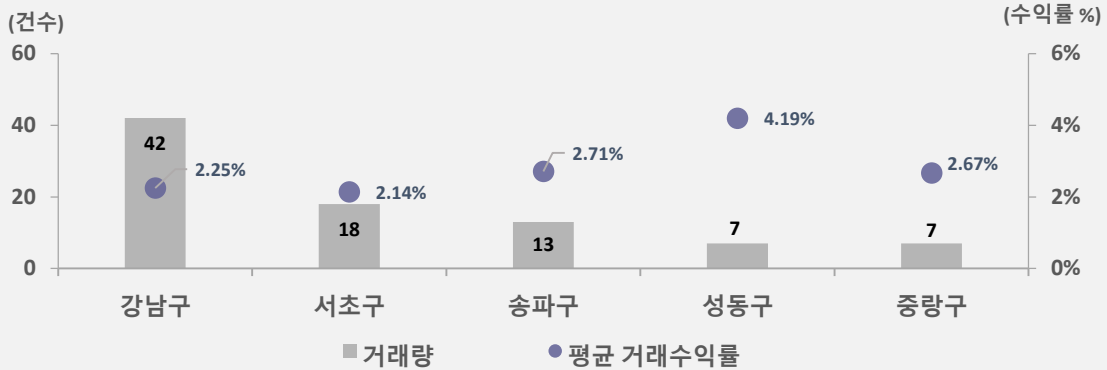
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



4/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 139건으로, 본 금액대 내 거래량(총 157건)중 약 88%를 차지하면서 과거보다 유달리 큰 비중을 기록했다. '100억 이상' 부터는 법인이 개인 거래량을 추월하는 양상이 지난 3/4분기 이후로 계속 이어졌다. '50억 이하' 구간에서 개인의 73.5%가 집중했던 반면, 상대적으로 법인의 투자 양상은 전반적으로 금액대별 거래량의 측면에서 큰 편차 없이 고른 편으로 드러났다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/송파구/성동구/중랑구로 나타나
 성동구, 거래수익률 가장 높아...환승 역세권 왕십리역 인근 상가주택, 마장동 창고 건물 매각

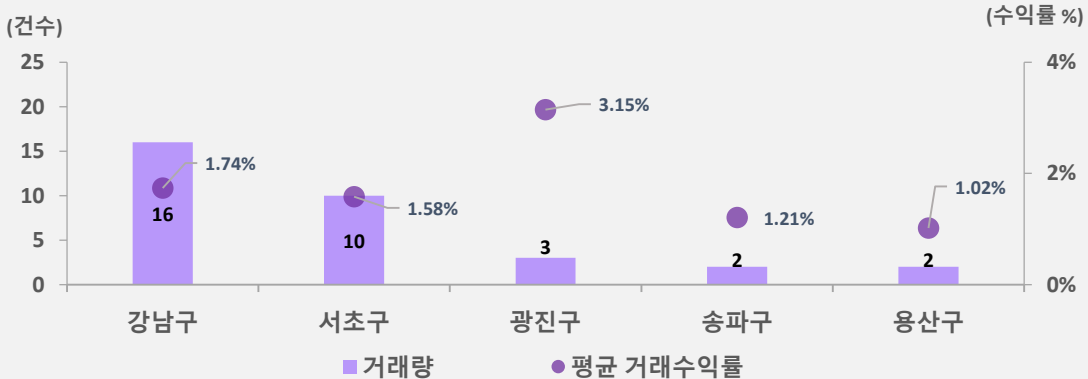
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 성동구, 중랑구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.25%, 서초구 2.14%, 송파구 2.71%, 성동구 4.19%, 중랑구 2.67%로 나타났다. 평균 거래수익률이 4.19%로 가장 높았던 성동구의 경우, 환승 역세권 왕십리역에서 좌측으로 이어지는 도선사거리 대로변에 위치한 상가 주택과 마장동 축산물시장의 냉동 창고시설이 갖춰진 단층 건물이 매각된 사례가 대표적인 것으로 조사되었다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/광진구/송파구/용산구 포진
 광진구, 건대입구/군자역에 이르는 능동로 대로변 근생빌딩...거래수익률은 약 3~4% 사이

법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률

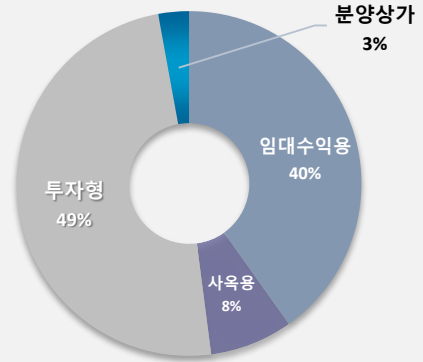
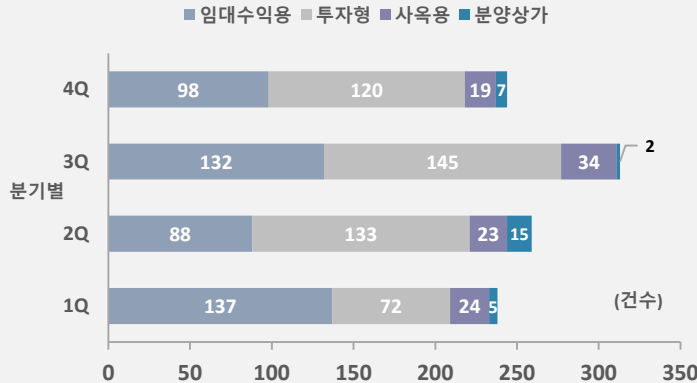


법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 광진구, 송파구, 용산구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.74%, 서초구 1.58%, 광진구 3.15%, 송파구 1.21%, 용산구 1.02% 선이다. 3% 초반대로 가장 높은 평균 거래수익률을 기록한 광진구에서는 화양동 건대입구역 대로변의 근생건물을 비롯하여 군자역 방면의 능동로에 접한 사무실 빌딩 등이 각 각 금융회사와 재단법인에 의해 매입된 것으로 확인되었다.

3분기 연속 거래량 1위, 투자형...전체 매입 거래량의 약 50% 비중
분양상가 제외한 나머지 유형, 모두 거래량 ↓...특히 사옥용 감소폭, 가장 大

2017.4Q 매입된 자산 유형별 거래 현황

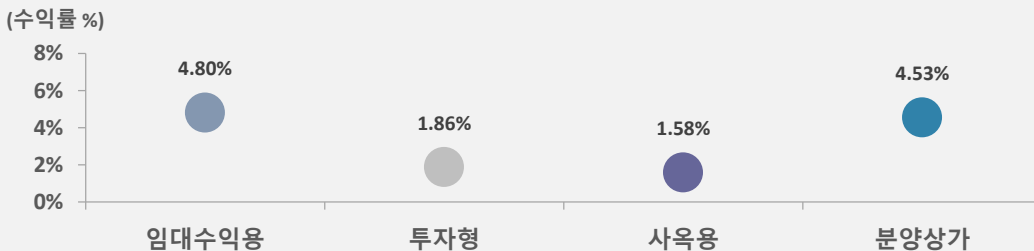
2017.4Q 자산 유형별 비중 현황



투자형 자산은 이번 4/4분기까지 2017년에 들어 3분기 연속 거래량 1위 자리를 지켰다. 전체 매입 거래량의 50%를 차지, 직전 분기 대비 거래량 하락 현상에도 불구하고 비중은 약 4%p 더 늘어난 것으로 드러났다. 4/4분기에는 분양상가를 제외한 나머지 세 유형에서 모두 거래 감소세를 띄었다. 반면, 분양상가는 5건 ↑, 이전보다 3.5배 늘어났다. 타 유형에서는 특히 사옥용의 거래 하락폭이 약 44%p로 가장 크게 나타났다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준...임대수익용·투자형 ↑, 사옥용·분양상가 ↓
임대수익용 4.8%, 투자형 1.86% 사옥용 1.58%, 분양상가 4.53%로 나타나

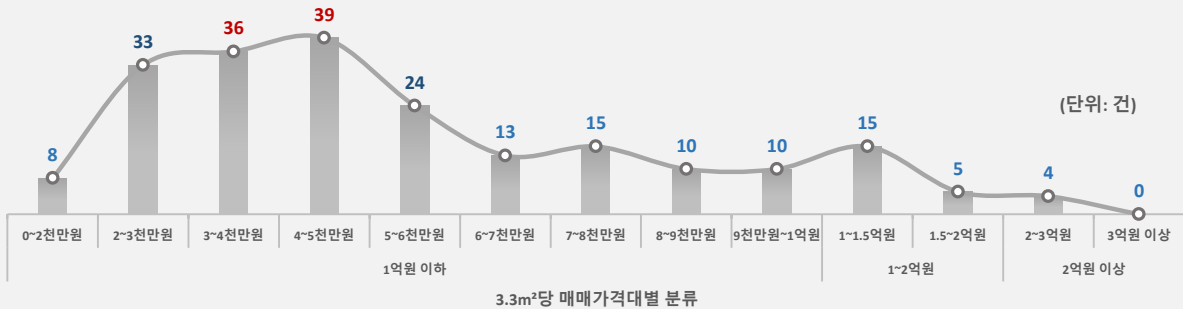
자산 유형별 평균 거래수익률



4/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.8%, 투자형 1.86%, 사옥용 1.58%, 분양상가 4.53% 인 것으로 분석되었다. 직전 분기 대비 임대수익용과 투자형은 각각 0.5%p, 0.03%p 올라간 반면, 사옥용과 분양상가는 각각 0.03%p, 1.37%p 만큼 하락했으며, 등락폭은 분양상가가 가장 큰 것으로 분석되었다.

3.3m²당 매매가격대별 거래량 빈도...4~5천만원대 2분기 연속 최대, 비중 18.3%
2~5천만원 사이, 전체 거래량 중 절반 이뤄져... 7~8천만원대와 1~1.5억원대는 비등

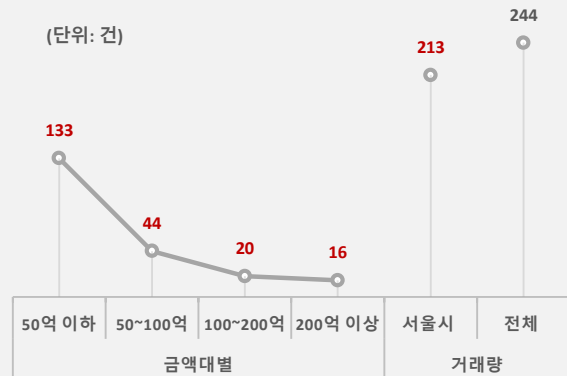
17.4Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대별 건수 현황



이번 4/4분기 거래량(총 244건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **213건**으로, **전체의 약 87.3%**의 비중으로 나타났다. 그 중에서 '50억 이하' 거래량은 133건을 기록, 서울시 거래량의 약 62.4%를 차지하였다.

서울시 거래량을 **3.3m²당 매매가격대별**로 분류한 결과, **4~5천만원대** 비중(약 18.3%)이 2분기 연속 가장 높았다. 3~4천만원대와 2~3천만원대는 순차적으로 3건씩 거래량이 감소하면서 그 뒤를 이었다. 한편, 동일 거래량을 보인 7~8천만원대와 1~1.5억원대의 비중은 7%로 드러났다.

17.4Q 서울시 거래량 비중 및 금액대별 분류



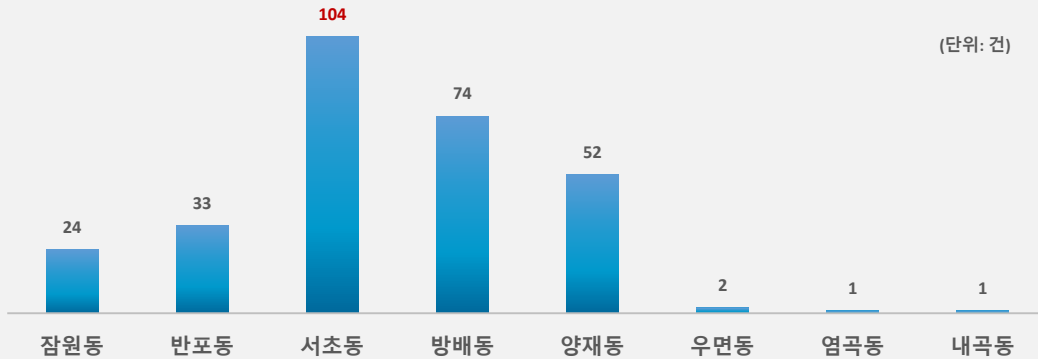
[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 6구...강남구/서초구/송파구/마포구/용산·종로구

17.4Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[서초구 內 주요 동별 거래량] 거래량 최대는 서초동...그 뒤로 방배동과 양재동 두각
반포동 11.3%, 잠원동 8.25% 비중... 나머지 3동(우면·염곡·내곡동)은 1~2건에 그쳐

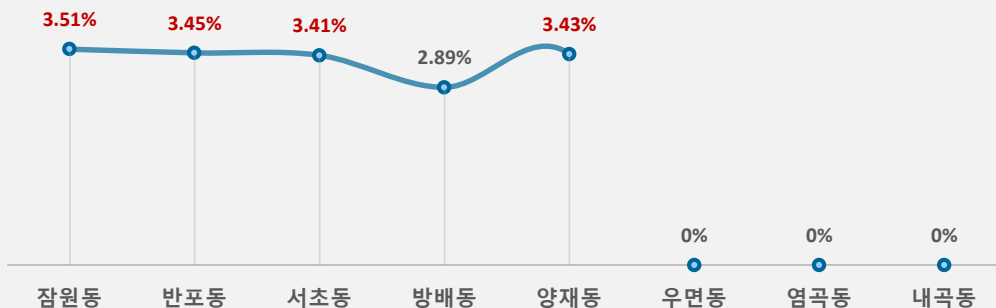
2016~17. 서울시 서초구 주요 동별 거래량



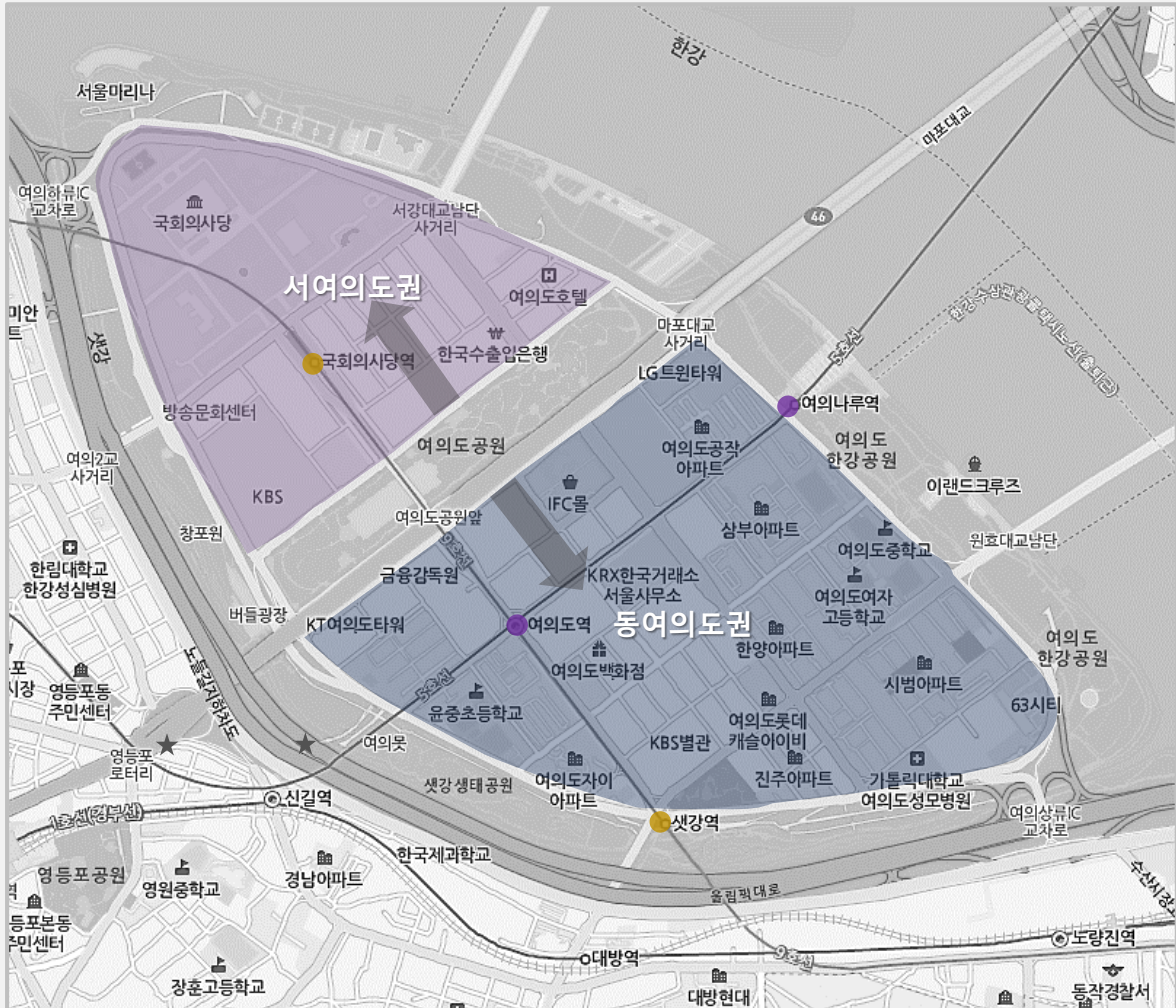
2016년부터 올해까지 서초구 거래량 총 291건 중 '서초동'이 104건(35.7%)으로 해당 구에서 가장 많은 거래량을 기록한 것으로 조사되었다. '방배동'과 '양재동'은 각각 74건(25.4%), 52건(17.9%)으로 그 뒤를 이었다. '반포동'은 33건(11.3%), '잠원동'은 24건(8.25%)으로 나타났으며 우면·염곡·내곡동의 거래량은 동별로 1~2건에 그쳤다.

[동별 평균 투자수익률] 잠원·반포·서초·양재동...평균수익률 3.4~3.5%에 머물러
방배동은 3% 소폭 하회...거주용 단독주택 다수인 우면·염곡·내곡동은 0% 수준

[서초구] 주요 동별 평균수익률(%) 현황



서초구(총 거래량 291건) 내 동별 평균수익률은 잠원·반포·서초·양재동의 경우, 3.4~3.5% 사이를 오르내리는 움직임을 보였다. 방배동은 2.89%로 3% 선을 0.11%p 가량 소폭 하회하였으며, 거주용 단독주택의 거래가 대다수를 차지하는 우면·염곡·내곡동은 모두 0% 수준을 기록하였다.



선 정 지 역 : [서울시 영등포구] 여의도동 (여의도공원을 기준, 동/서 권역으로 구분함)

동여의도(여의나루역-여의도역-셋강역), 서여의도(국회의사당역) 권역 일대

※ 단, 대형빌딩(기준 연면적 10,000m² 이상) 거래 사례는 제외함.

조 사 연 도: 2010~16년

조 사 내 용: [동/서 여의도] 각 권역별 거래량 및 거래 비중

권역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황

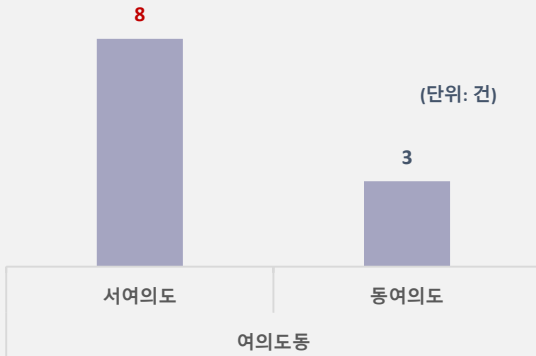
권역별 3.3㎡당 평균 매매가격의 연도별('10~'16) 추이

권역별 3.3㎡당 매매가격의 최고가/최저가 현황

참고사례1,2 (동/서 여의도권역 別 대표 매매사례 소개)

[여의도동] 대표적인 금융/오피스 상권...대형빌딩 대다수, 중·소형 빌딩은 미미한 수준

[여의도동] 2010~16. 동/서 여의도 권역별 거래량

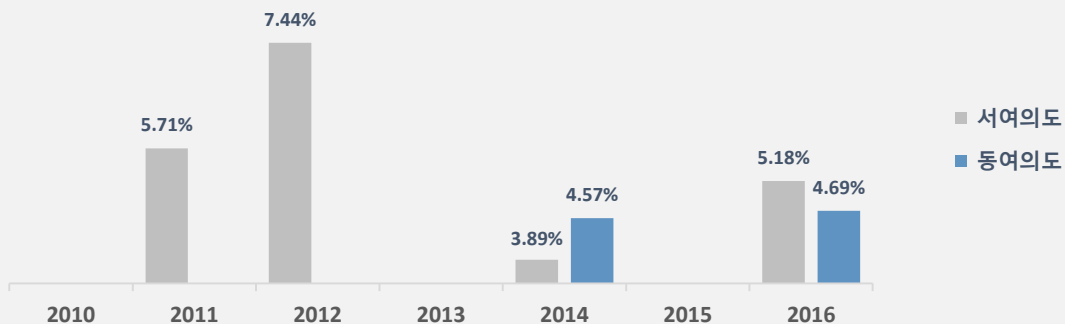


당사에서는 2010~16년까지 여의도동 소재 중·소형 빌딩을 대상으로 매매 사례를 수집 및 분석하였다. 여의도동은 과거부터 관공서, 대기업, 공기업과 방송국을 비롯한 국내 및 외국계 금융 회사들이 몰려있는 우리나라의 대표적인 오피스 타운 중 한 곳이다. 이러한 업무지구의 특성 상, 중·소형 보다는 대형빌딩의 수가 월등하게 많기 때문에 여의도동은 다른 지역 대비 중·소형 빌딩의 거래량이 매우 미미한 수준이다.

지난 7년 간 일어난 여의도동 거래량은 총 11건으로 (당사 자료 기준) 그 중 서여의도에서 8건, 나머지 3건은 동여의도에서 매각된 것으로 나타났다. 비중으로 보면 약 73%가 서여의도에서 거래된 것으로, 동여의도의 매매 건수(비중 약 27%)의 2.7배에 달하는 것으로 분석되었다.

[동/서 여의도 권역_평균 투자수익률] 서여의도, 2012년 이전까지 약 5~7% 사이 움직여 동여의도, 2014년과 2016년 거래 당시 수익률은 큰 차이없어...약 4% 중반대 기록

[동/서 여의도권역] 연도별 평균 투자수익률 추이

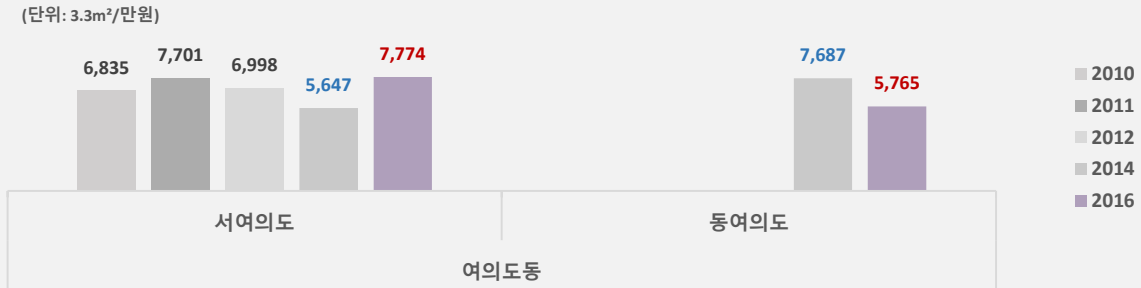


이번 여의도동 지역분석 과정에서 소유주의 직영으로 인해 거래 당시 수익이 발생하지 않았던 호텔이나 사옥의 직영 사례는 평균 투자수익률을 산정할 때 제외하였음을 밝힌다. 서여의도의 경우 2011~12년까지는 약 5~7% 사이, 2014년과 2016년은 각각 4%, 5%를 각각 소폭 하회 및 상회하는 것으로 나타났다.

반면, 동여의도는 2014년과 2016년의 거래수익률이 약 4% 중반대로 서로 비슷한 수준인 것으로 드러났다.

[서여의도] 연도별 불규칙 양상...2016년도, 3.3㎡당 평균 7천8백만원 수준 형성 중
[동여의도] '14 & '16년, 서여의도와는 역순 하락 패턴...3.3㎡당 5~7천만원 중반대 사이

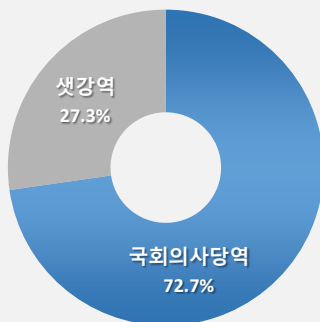
[여의도동] 동/서여의도_연도별 3.3㎡당 평균 매매가격 현황



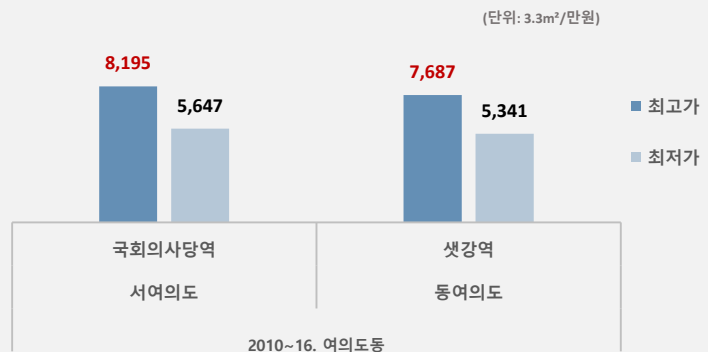
지난 7년 동안 동/서여의도 안에서 매각된 중·소형 빌딩 사례들을 분석한 결과, 3.3㎡당 평균 매매가격의 상승과 하락은 연도별로 불규칙하게 나타났다. 서여의도 기준, '12년 이전까지는 3.3㎡당 6천만원 후반대를 넘어서 8천만원에 근접 하였으나 '14년도에는 다시 하락, 작년에는 7천만원 후반대로 회복하였다. 동여의도 역시 '14년, '16년도 매매가격 변화 양상이 서여의도와는 가격 증감의 순서가 다를 뿐, 대체로 3.3㎡당 5천만원 후반~7천만원 중반대에서 비슷한 움직임을 보였다.

[여의도동_지하철역 비중] 9호선 line...동여의도는 **셋강역**, 서여의도는 **국회의사당역**
서여의도, 3.3㎡당 매매 **최고가**는 8천만원 ↑...매매 **최저가**는 동/서여의도 모두 5천만원대

여의도동 거래량 중 인근 지하철역 비중



[동/서 여의도권역 내 인근 지하철역 기준_3.3㎡당 매매가격] 최고 및 최저가 현황



여의도동 거래량을 인근 지하철역 기준으로 분류하면 셋강역 27.3%, 나머지 72.7%는 국회의사당역으로 후자의 비중이 압도적으로 높게 나타났다. 한편, 동/서여의도 권역별로 3.3㎡당 매매가격의 최고 및 최저가를 역시 인근 지하철역을 기준으로 조사한 결과, 서여의도 국회의사당역 주변 지역의 최고가는 3.3㎡당 8천만원을 웃돌았다. 동여의도 셋강역 인근의 최고가는 3.3㎡당 7천만원 중반대였으며 동/서여의도 권역 최저가는 공통적으로 3.3㎡당 5~6천만원 사이에 머물렀다.

국회의사당 인근, 스타벅스+파리크라상 임차 중 남중빌딩...‘(주)SJW인터내셔널’ 매입



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 13-19
 대지: 1,189.98㎡[359.97PY] /연면적: 8,827.17㎡[2,670.22PY]
 규모: 지하4층~지상10층/ 준공 및 리모델링 연도: 1989/2010
 매매금액: 2,950,000 만원
 토지 3.3㎡당 매매가격: **8,195만원**
 계약일: 2015-10-07, 잔금일: 2016-01-05

국회대로 이면, ‘여의도순복음교회’가 보유하던 ‘영산빌딩’...‘더불어 민주당’ 에서 매입



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 14-26,28
 대지: 776.99㎡[235.04PY] /연면적: 6,047.80㎡[1,829.46PY]
 규모: 지하4층~지상10층/ 준공연도: 1974.09.12
 매매금액: 1,925,000 만원
 토지 3.3㎡당 매매가격: **8,190만원**
 계약일: 2016-09-06, 잔금일: 2016-12-27

‘(주)나이스인프라’ 사옥이었던 ‘나이스빌딩’... ‘대한민국시도지사협의회’ 에서 매입



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 13-13
 대지: 1,382.02㎡[418.06PY] /연면적: 8,600.50㎡[2,601.65PY]
 규모: 지하2층~지상11층/ 준공 및 리모델링 연도: 1983/2006
 매매금액: 2,900,000 만원
 토지 3.3㎡당 매매가격: **6,937만원**
 계약일: 2016-07-11, 잔금일: 2016-09-23

舊 청룡주유소...개인 투자자 매입 후 BNB 타워로 준공, 現 '국민의당' 여의도당사 임차 중



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 14

대지: 441.98m²[133.70PY] /연면적: 616.60 m²[186.52PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1994.08.31

매매금액: 755,000 만원

토지 3.3m²당 매매가격: **5,647만원**

계약일: 2014-03-26, 잔금일: 2014-05-09

셋강역, KBS 별관 인근 [병원+사무실/학원+음식점] 근생, '유창빌딩'... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 46-1

대지: 959.01m²[290.10PY] /연면적: 5,856.93m²[1,771.72 PY]

규모: 지하3층~지상10층/ 준공연도: 1985.04.10

매매금액: 2,230,000 만원

토지 3.3m²당 매매가격: **7,687만원**

계약일: 2014-09-19, 잔금일: 2014-11-05

여의도 한양·시범 外 두터운 APT 배후지역/성모병원 인근, '은하빌딩'... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 영등포구 여의도동 53-3

대지: 488.99m²[147.92PY] /연면적: 1,991.50m²[602.43PY]

규모: 지하1층~지상7층/ 준공연도: 1984.02.10

매매금액: 790,000 만원

토지 3.3m²당 매매가격: **5,341만원**

계약일: 2016-05-27, 잔금일: 2016-09-13

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 83,960건) 자료 중 약 9,695건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2017.4Q Economic Market 거시적 동향진단, 중·소형 빌딩시장 Insight_2018년 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 서초구] 2016~17. 주요 동별 거래현황 분석
 [여의도동] 동/서 여의도권역 별 중·소형빌딩 매매동향

조 사 기 간: 2017.10.01~2017.12.31

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 (중·소형 빌딩 기준, 1,000억 미만)

2017.4Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

선 정 지 역 : [서울시 영등포구] 여의도동 (여의도공원을 기준, 동/서 권역으로 구분함)
 동여의도(여의나루역-여의도역-샛강역), 서여의도(국회의사당역) 권역 일대
 ※ 단, 대형빌딩(기준 연면적 10,000m² 이상) 거래 사례는 제외함.

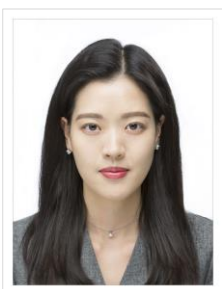
조 사 연 도: 2010~16년

조 사 내 용: [동/서 여의도] 각 권역별 거래량 및 거래 비중
 권역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황
 권역별 3.3m²당 평균 매매가격의 연도별('10~'16) 추이
 권역별 3.3m²당 매매가격의 최고가/최저가 현황
 참고사례1,2 (동/서 여의도권역 별 대표 매매사례 소개)

- **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.