

Market Report

2018 1Q | NO.19

Summary

우리나라 기준금리를 추월하기 시작한 미국 금리는 현재 1.5~1.75%까지 올라섰으며 향후 대출금리의 상승 추세에도 지속적인 영향력을 끼칠 것으로 예상된다.

- 연내 미 연준의 금리 인상은 추가적으로 2~3차례 정도 예상되며 작년 말과 올해 2월의 가계 및 기업 대출금리는 일반 신용을 제외한 전 부문에서 0.03~0.06%p 가량 상승하였고 대체적으로 3% 중반 수준에 머물렀다.

분기 마감 직후의 분기별 거래량은 약 200~300여 건 수준이나 약 3개월에서 1년 이후 뒤늦게 반영되는 사례들까지 포함하면 무려 2배까지 그 차이가 벌어지는 상황이다.

- 2018년 1/4분기에 업데이트된 데이터를 토대로 시간 차에 따른 거래량 간극과 규모를 추정해볼 수 있다.
- '50억 이하'는 과거부터 거래가 가장 활발한 금액대이면서 동시에 평균수익률(3.8%) 또한 가장 높은 수준으로 나타났다. '200억 이상'은 거래량은 최소를 기록한 반면, 거래금액 총액은 2위로 올라섰다.

개인은 이번 분기 매입의 80%를 흡수하였으며 법인은 특히 '200억 이상'에서 강한 매수율을 보였고, 자산유형별로 집중하는 양상도 달랐다.

- 자산유형별로는 개인의 경우 임대수익용과 투자형에 집중한 반면, 법인은 비교적 고른 투자 성향을 띄었다.
- 자산유형별 평균 수익률은 분양상가가 최대치(5.8%)를 기록하였다.
- 개인과 법인의 서울시 내 공통 선호지역은 강남구, 송파구, 서초구로 조사되었다.

매수 및 매도자의 연령층은 각 각 50대와 70대가 지배적이었으며, 매각 전 보유기간이 '5년 이상'인 경우가 가장 높은 비중(73%)을 차지하였다.

- 이 기간이 시세 차익과 3.3m²당 매매가격 상승률 또한 가장 높았다.

서울시와 강남구의 거래는 2016년부터 강보합세를 보이고 있으며 특히 강남구는 평균 거래수익률의 하락세가 무색할 만큼, 그 거래 비중은 서울시의 25%나 차지했다.

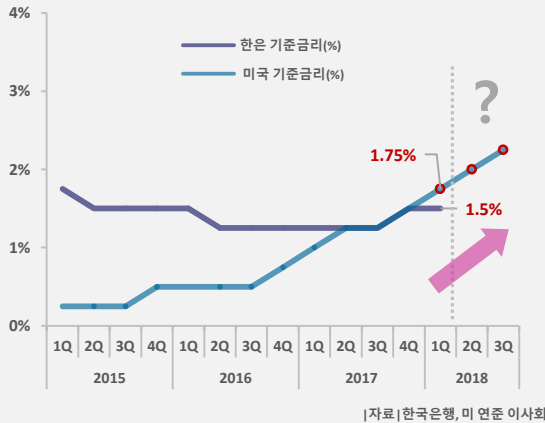
- 강남구에서 거래량 순 'Big 3 행정동'은 역삼동, 논현동, 신사동이었으며 최근 2년 간 3.3m²당 평균 매매가격의 상승 정도는 삼성동에서 가장 크게 나타났다.
- 강남구 평균 거래수익률은 현재 3%수준으로 이번 분기에 매각된 신사동 사례의 분석 결과, 대략적인 연간 지가상승률은 3.7~4.7%p, 실제 매각 가격은 공시지가의 약 1.9배로 드러났다.

Contents

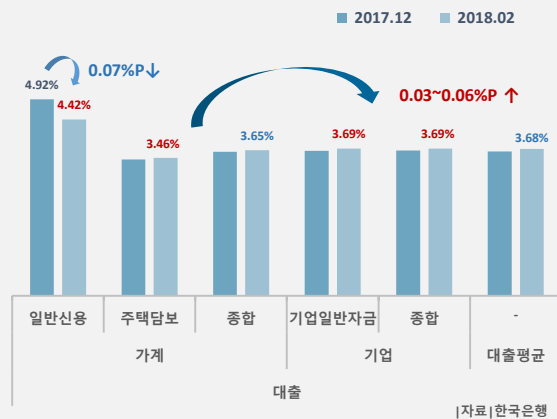
- 03 2018.1Q 주요 금융 경제 및 중·소형 빌딩 상가시장 동향
- 04 중·소형 빌딩 2018.1Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 06 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 2018.1Q 매도·매수자 연령대 및 매각 전 보유 패턴 분석
- 09 [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [서울시 강남구] 2014~17. 연도별 거래량과 비중 분석
주요 동별 거래량 및 매가 분석
강남구 평균 수익률 추이와 실제 투자사례 분석
주요 동별 대표 매매사례 1,2
- 15 RK Research Reference Page

3월, 韓 기준금리 추월한 美...0.25%P↑, 現 1.5~1.75% 도달, 내·외간 금리역전 본격화
작년 말 이후 2개월 간 가계/기업 대출금리...일반신용 외 기타 부분, 0.03~0.06%P↑

한국은행 및 美 기준금리 추이



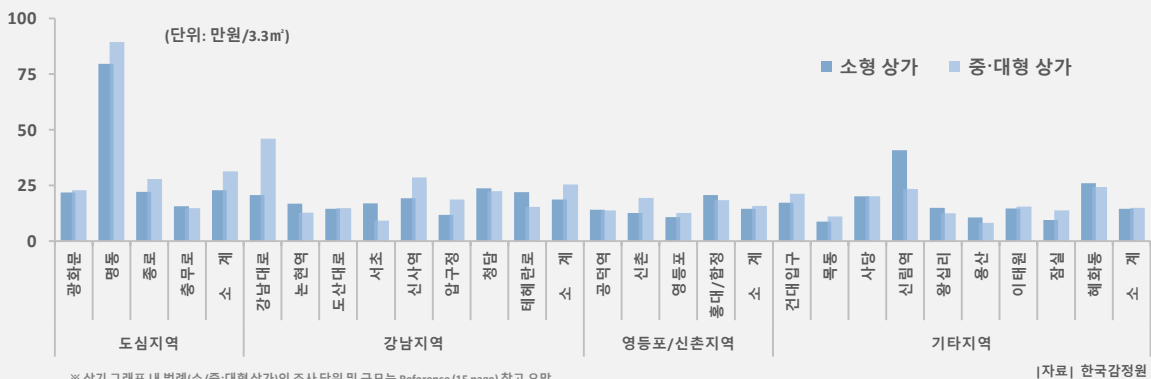
[신규취급액 기준] 대출금리 현황



지난 3/22, 미 연준의 올해 첫 금리인상을 시작으로 미국 기준금리 수준은 1.5~1.75%로 올라섰다. 우리나라와는 0.25%P 격차로, 본격적인 금리 역전 가시화가 예상된다. 한편, 작년 12월과 올해 2월 사이 일반신용을 제외한 가계 및 기업 대출금리는 3% 중반대에 머물며 전반적으로 0.03~0.06%P 만큼 상승한 것으로 나타났다.

[2017.4Q_소/중·대형 상가 임대료] 도심지역에서 명동...상가 규모 상관없이 가장 높아

[서울시] 2017.4Q_주요 상권별 3.3m²당 임대가격 현황

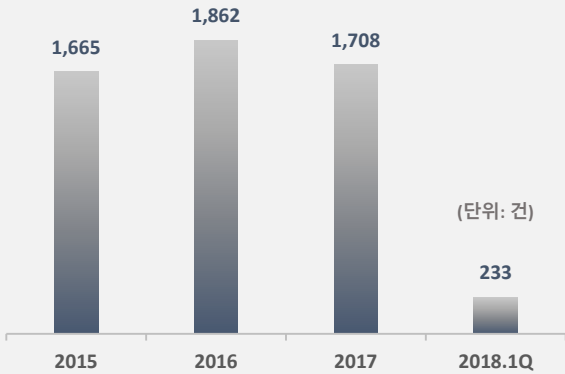


※ 상기 그래프 내 범례(소/중·대형 상가)의 조사 단위 및 규모는 Reference (15 page) 참고 요망

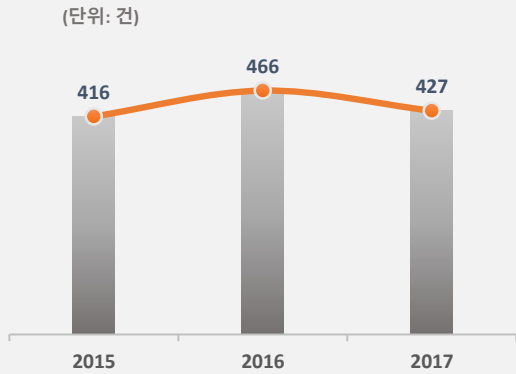
가장 최근(작년 4/4분기)의 주요 상권별 3.3m²당 임대가격(한국감정원 발표)에 따르면 도심지역 중 명동이 소/중·대형 상가에서 모두 최대치를 기록하였다. 명동에 이어 중·대형에서는 강남대로와 신사역이, 소형 상가에서는 신림역, 혜화동, 청담, 종로와 광화문 순으로 강세를 드러냈다.

2018년 1/4분기 총 거래량 233건...분기 마감 후 실질 거래량, 400건 이상으로 추정
 2015년 이후 연간 거래량...2,000건에 근접하는 패턴 형성 중

2015~18.1Q 연도별 거래량 추이



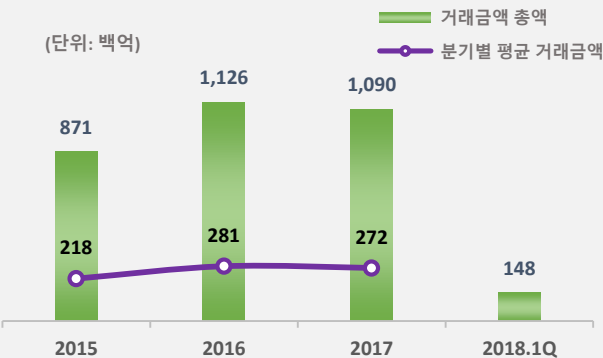
연도별_분기별 평균 거래량



당사에서 그동안 발표해왔던 분기별 거래량은 약 200~300건 내외였다. 하지만 자료조사 시점 이후 뒤늦게 파악되는 매각 자료들이 시간 차를 두고 반영될 수 밖에 없는 데이터 작업 특성으로, 올해 1/4분기 거래량은 우측 그래프에 나타난 과거 3년 간의 분기별 평균 거래량과는 2배에 달하는 차이가 나는 상황이다. 그럼에도 불구하고 분기 마감 직후를 기준으로 보면 이는 예상 가능한 평균적인 거래 수준으로 볼 수 있다.

1/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 4천8백억원.**
 2016~17년, 연간 거래금액 수준...약 11조원 문턱까지 올라서

연도별 거래 규모 및 분기별 평균 거래금액

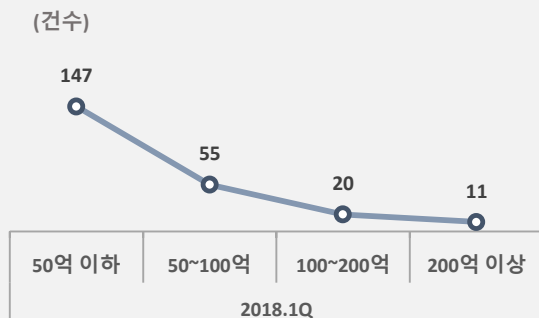


'18년 1/4분기 거래금액은 약 1조 4,828억원 수준으로, 전년 분기별 평균 대비 약 1조 2,400억원 가량 낮은 수치로 나타났다.

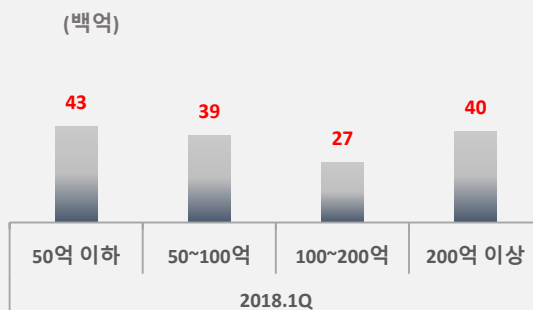
이번 분기의 거래금액도 앞서 살펴보았던 거래량 간극의 이유와 같은 맥락에서, 분기별 평균과는 약 2배에 가까운 차이를 보였다.

가장 활발한 거래구간, '50억 이하'...거래량 비중 63%, 거래규모는 4천3백억원
거래량 최소, '200억 이상'...거래량 대비 거래규모는 2위, 약 4천억원 수준

2018.1Q 금액대별 거래현황



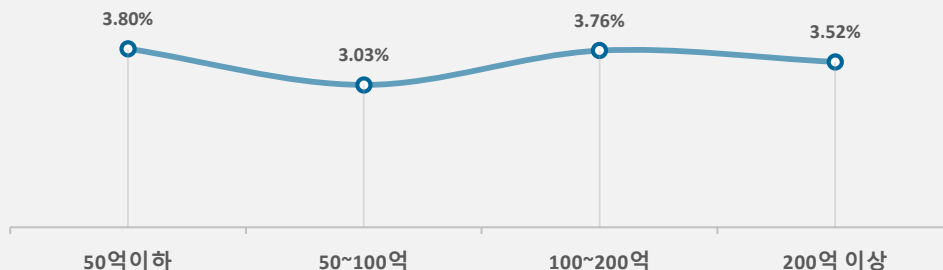
2018.1Q 금액대별 거래규모



‘50억 이하’는 거래량 최대를 기록하는 구간인 만큼, 거래금액 총액 또한 타 금액대를 제치며 가장 높게 나타났다. 이번 분기에서 눈에 띄는 양상은 ‘200억 이상’ 에서 최소 거래량을 기록했지만 그 거래규모는 ‘50억 이하’에 이어 4천억원을 달성했다는 것이다.

[금액대별 평균수익률] ‘50억 이하’ 구간에서 3.8%...가장 높은 수준 보여

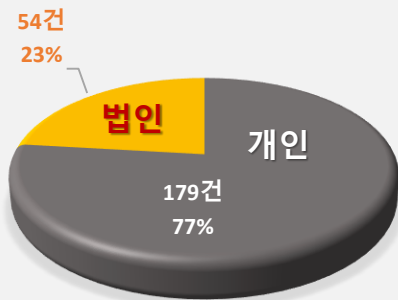
금액대별 평균 수익률(%)



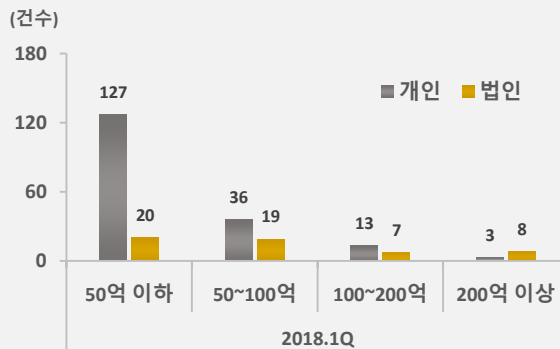
2018년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별로 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과, ‘50억 이하’ 구간에서 3.8%를 기록하며 가장 높게 나타났다.

개인 투자자, 전체 거래의 77% 차지... '200억 이상' 외 전 금액대에서 강세

2018.1Q 투자자 유형별 거래량



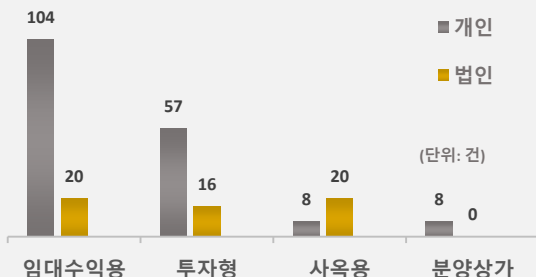
2018.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



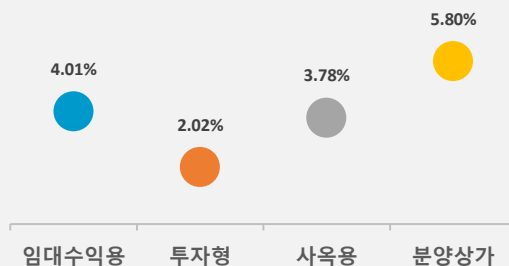
'18년 1/4분기 거래의 77%는 개인 투자자의 손에 흡수된 것으로 드러났다. 금액대별로는 '200억 이상'을 제외한 전 구간에서 법인을 추월하며 강세를 띄었다. 법인 비중은 전체의 25%를 소폭 밑돌았다.

[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용과 투자형에 집중, 법인은 비교적 고른 편
[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 5.8%로 가장 높아, 투자형은 2.02%로 최소치

2018.1Q 매수유형별_자산 유형별 거래량



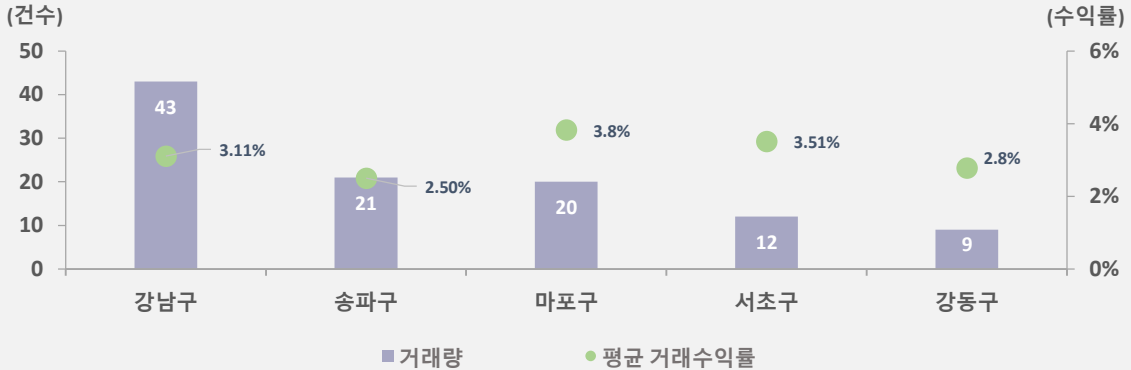
자산 유형별 평균 거래수익률(%)



개인과 법인이 매입한 사례들을 크게 네 종류의 자산 유형으로 구분하면, 개인은 임대수익용과 투자형에 집중된 것으로 파악되었다. 법인은 분양상가를 제외하면 개인에 비해 자산별로 비교적 균등한 투자를 실현한 것으로 나타났다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/송파구/마포구/서초구/강동구로 나타나
거래수익률, 마포구 가장 높아...도시형 생활주택, 와우산로 이면 근생빌딩 포함

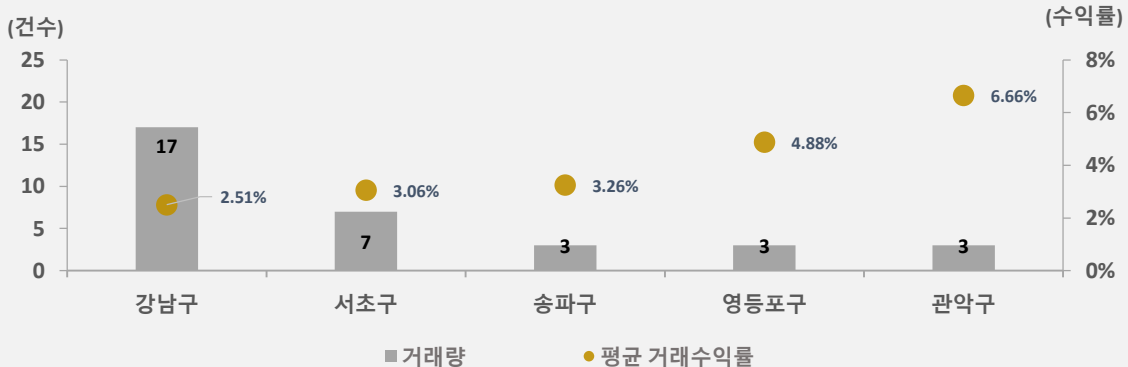
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 송파구, 마포구, 서초구, 강동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.11%, 송파구 2.5%, 마포구 3.8%, 서초구 3.51%, 강동구 2.8%로 나타났다. 마포구에서는 창천동과 공덕동의 도시형 생활주택과 홍대입구역 이면 '어울마당로' 부근에 위치한 근생빌딩의 수익률이 약 5~7% 사이를 움직였던 것으로 확인되었다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/송파구/영등포구/관악구 포진
남부순환로에 접한 사옥과 봉천동 다가구주택...관악구 거래수익률 평균↑

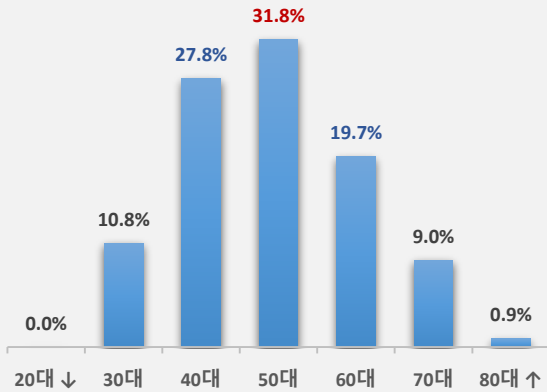
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



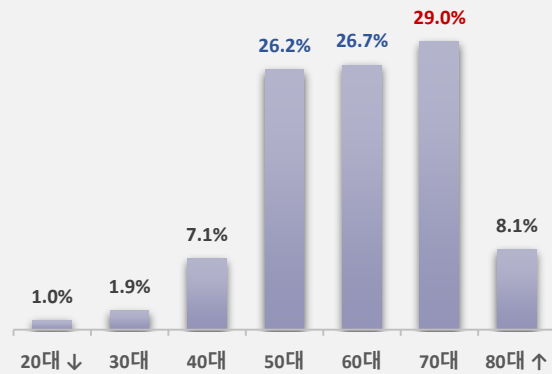
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 영등포구, 관악구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.51%, 서초구 3.06%, 송파구 3.26%, 영등포구 4.88%, 관악구 6.66% 선이다. 관악구는 상위 5구 중 상대적으로 거래량은 적었던 반면, 남현동에 위치한 사옥과 봉천동 다가구주택 사례가 반영되면서 수익률 평균 수준이 6% 중반을 웃돌게 되었다.

매수는 50대가 장악, 비중 31.8%로 최대...40대 27.8%, 60대 19.7% 순으로
매도는 70대에서 가장 적극적...50대와 60대, 각 26.7%로 비등하게 나타나

매수자 연령대 분포 현황



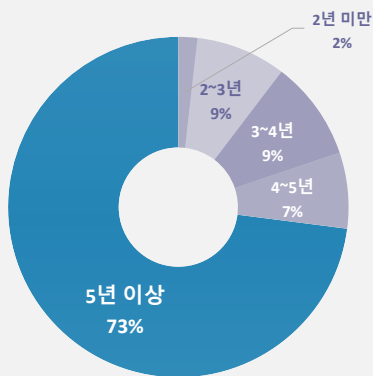
매도자 연령대 분포 현황



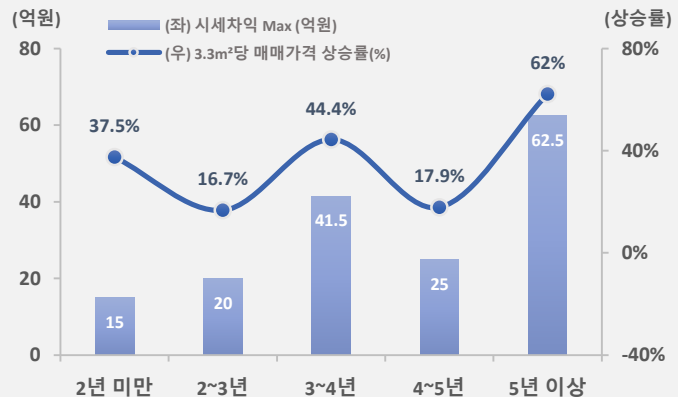
중·소형 빌딩 매입은 50대가 전 연령층의 31.8%를 차지하면서 가장 높은 것으로 파악되었다. 그리고 40대가 4%p 차이로 그 뒤를 이었다. 한편, 매도자는 70대가 29%로 가장 많았으며 50대와 60대는 서로 비등하였다.

[매각 전 보유패턴] 되팔기 전까지 보유기간 '5년 이상'...시세차익과 매가 상승률 최대

매각 전 보유 기간



매각 전 보유기간별 3.3㎡당 매매가격 상승률



과거에 매입 후 보유하던 중 올해 1/4분기에 되팔린 사례들 가운데, 보유기간 '5년 이상'이 약 73%로 최대치를 기록하였다. 또한 이 기간이 시세차익과 함께 3.3㎡당 매매가격 상승률 또한 가장 높았다.

[서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



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

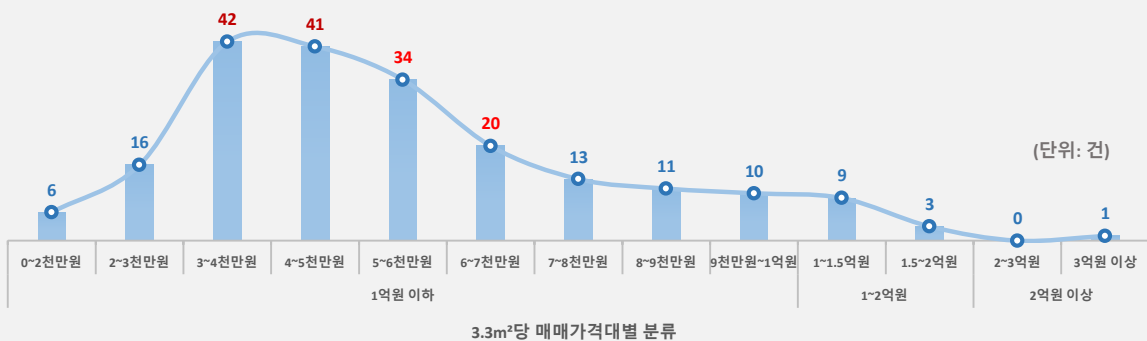
18.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



올해 1/4분기 서울시 매매 건수(총 206건)중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 송파구, 마포구, 서초구, 강동구인 것으로 조사되었다.

3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도...3~4천만원과 4~5천만원, 각 20%내외로 1,2위 다툼 5~6천만원대와 6~7천만원대, 약진현상...전분기 대비 비중, 각 각 1.7~1.8배 ↑

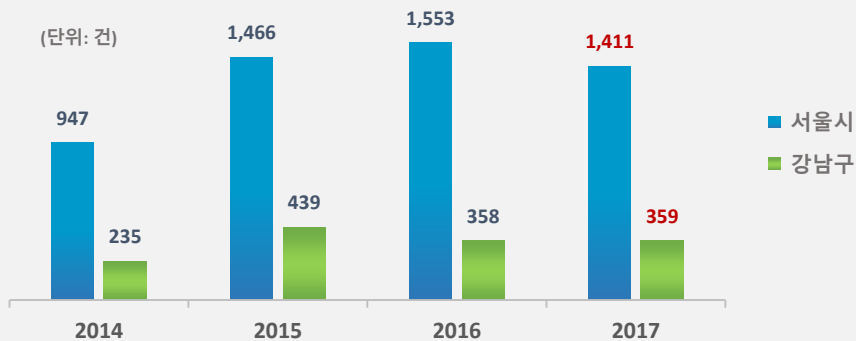
18.1Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황



서울시에서는 3.3m²당 3~4천만원과 4~5천만원의 거래 빈도가 서로 비등하게 나타나면서 순차적으로 1,2위를 차지했다. 특히 올해 첫 분기는 전분기 대비 5~6천만원과 6~7천만원대의 거래 비중이 약 1.7~1.8배 가량 늘어난 반면, 2~3천만원 비중은 57.5%p 만큼 하락하였다.

[서울시 전체] 최근 3년 사이 **1,500건 내외** 수준의 거래...해마다 꾸준히 일어나는 중
[강남구 연도별 추이] 2015년 거래량 최대...이후로 18.2%P↓, 2016년부터 **강보합세**

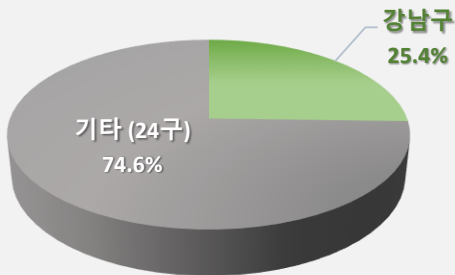
2014~17. 서울시 및 강남구 거래량



2014년부터 작년 말까지 서울시 및 강남구 거래량을 추적한 결과, '15년에 접어들어 전년 대비 서울시는 54.8%P, 강남구는 86.8%P로 가장 큰 상승세를 드러냈다. 강남구는 이를 정점으로 다시 하락하기 시작, '16년부터 최근까지는 강보합세를 이어온 것으로 분석된다.

[서울시 內 강남구 비중] **강남구 단독, 25.4% 차지...무려 여섯구를 합친 거래량에 준해**

2017. 서울시 거래량 중 강남구 비중(%)



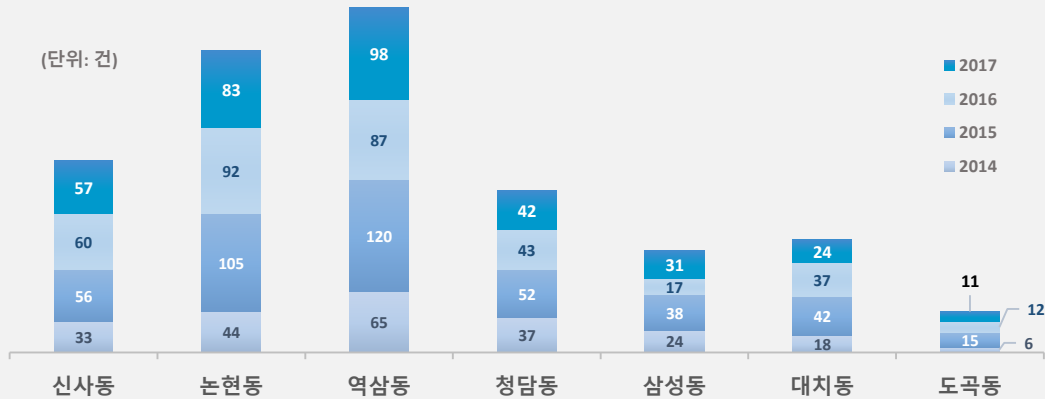
위의 통계를 바탕으로 작년 한 해 동안 서울시 전체 25구 중 강남구의 비중은 25.4%로, 강남구 외 나머지 총 24구는 74.6%를 차지하였다.

각 구별로 균등한 거래가 일어날 것을 가정한다면, 1구 당 기대할 수 있는 평균적인 거래 비중은 4%가 된다.

강남구 단독 비중 25.4%는 각 구별로 기대할 수 있는 균등한 거래 비중(4%)의 약 6.35배로, 총 6구에서 발생할 수 있는 거래량과 비등한 수준이라고 볼 수 있다.

[강남구 內 주요 동별 거래량] 2017년 거래량 최대는 역삼동...논현동과 신사동 뒤따라
신사·논현·역삼동, 강남구 거래의 70% 가까워...청담·삼성·대치·도곡동, 年 50건 미만 수준

2014~17. 강남구 주요 동별_연도별 거래량



지난 4년에 걸쳐 강남구 내 주요 7동에서는 '역삼동'이 가장 많은 거래량을 보인 것으로 조사되었다.
논현동과 신사동은 그 뒤를 바로 이어 강남구 거래의 'Big 3 행정동'(역삼·논현·신사동)에 속하게 되었다.

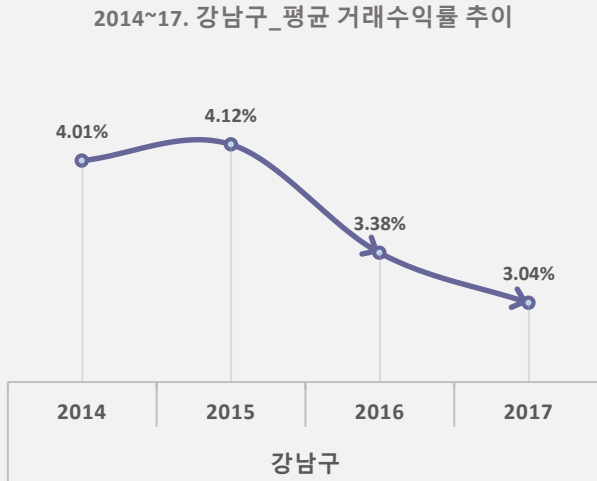
[연도별 3.3m²당 평균 매매가격 변화] 2016~17, 상승폭 최대는 삼성동...39.2%P ↑

2016~17. 강남구 주요 동별_연도별 3.3m²당 평균 매매가격



당사에서 최근 2년 동안 주요 동별로 연도별 3.3m²당 매매가격의 평균치를 산정한 결과, 모든 행정동에서
오름세가 관찰되었다. 화살표의 기울기는 가격 상승의 정도를 보여주고 있으며, 삼성동의 3.3m²당 평균
매매가격이 가장 가파르게 상승했음을 알 수 있다.

[강남구 평균 거래수익률] 2016년 전·후 기점, 4% 문턱 아래로↓...현재는 3% 수준

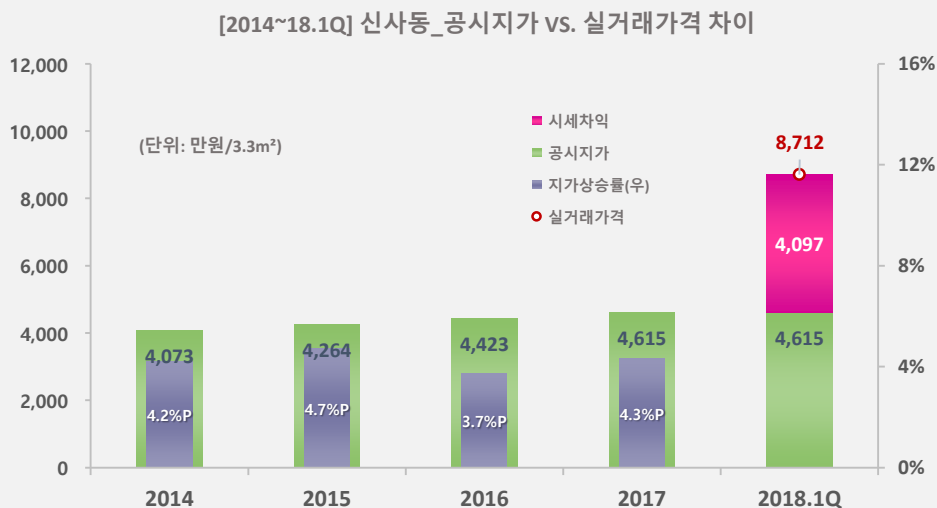


좌측 도표에서 나타난 '거래수익률'은 어떤 특정 건물이 매각되었던 당시의 시점을 기준으로, 해당 자산으로부터 발생하였던 연 수익률을 의미한다.

2014~15년에는 4% 초반에서 강보합세를 보였던 강남구의 평균 거래수익률이 '16년 부터는 지속적인 하락 곡선을 그리는 중이다. 재작년에 3% 초반으로 떨어졌던 수치는 '17년 기준, 3.04%이다.

앞서 11 page의 통계에서도 살펴본 바와 같이, 서울시에서 강남구의 단독 거래 비중이 25%를 초과할 만큼 해당구의 거래는 상당한 반면, 평균 거래수익률의 움직임은 우하향하고 있다.

[2018.1Q 사례 분석] 연간 지가상승률 3.7~4.7%P, 3.3m²당 매각가격은 공시지가x1.88배



상기 그래프는 올해 1/4분기에 거래된 강남구 신사동 사례를 표본으로 '14~17년까지 3.3m²당 공시지가의 추이와 이의 전년 대비 상승률을 보여주고 있다. 또한 '18년 1/4분기 매각가격과 이로부터 얻은 차익을 함께 표시함으로써, 강남구 지가상승률 및 공시지가와 연계한 비교로 간단한 투자 분석을 해볼 수 있다.

[참고사례1] 강남구 주요 동별_대표 매매사례 소개

[신사동] 도산대로 이면, 세로수길 라인 코너 입지의 '신중빌딩'...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 540-18

대지: 268.50m²[81.22PY] / 연면적: 781.72m²[236.47PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1989.04.24

매매금액: 660,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **8,126만원**

계약일: 2017-11-24, 잔금일: 2017-12-28

[논현동] [포토 스튜디오+사무실] 구성의 '컴퍼니빌딩'...'(주)피터팬창작공작소' 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 104-7

대지: 178.71m²[54.06 PY] / 연면적: 477.88m²[477.88PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 2017.08.02

매매금액: 327,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **6,049만원**

계약일: 2017-11-23, 잔금일: 2018-01-26

[역삼동] 舊 역삼세무서 사거리 논현로변, '메라톤빌딩'...'연암종합건설주식회사' 매입



소재지 : 서울시 역삼동 747-22,23

대지: 504.99m²[152.76PY] / 연면적: 1,320.03m²[399.31PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1990.01.18

매매금액: 895,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **5,859만원**

계약일: 2016-12-27, 잔금일: 2017-03-31

[청담동] '㈜파이널데이터'가 2011년 매입 후 재매각한 '라노스빌딩'...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 청담동 123-49

대지: 232.89m²[70.45PY] / 연면적: 598.55m²[181.06PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1994.06.25

매매금액: 650,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **9,226만원**

계약일: 2017-09-27, 잔금일: 2017-11-08

[삼성동] [쿠키 클래스룸 + 일반 사무실]로 채워진 선릉로변 빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 삼성동 112-23,25

대지: 183.11m²[55.39PY] / 연면적: 482.35m²[145.91PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공 및 리모델링 연도: 1992/2006

매매금액: 510,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **9,207만원**

계약일: 2017-10-13, 잔금일: 2017-11-20

[대치동] 롯데백화점 후면, 학원가 수요 多 + 먹자 상권 라인, '드림빌딩'... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 대치동 936-11,14

대지: 655.90m²[198.41PY] / 연면적: 3,107.14m²[939.91PY]

규모: 지하2층~지상6층/ 준공연도: 2014.05.22

매매금액: 2,050,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,332만원**

계약일: 2017-10-23, 잔금일: 2017-11-30

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 85,200건) 자료 중 약 10,180건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2018.1Q 주요 금융 경제 및 중·소형 빌딩 상가시장 동향
- 중·소형 빌딩 2018.1Q Market Analysis, 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모
 - 매수 유형별/금액대별/매입 자산유형별 거래량 분류 및 평균 거래수익률 현황
 - 개인 및 법인_서울시 투자 선호지역별 거래량 및 평균 투자수익률
 - 2018.1Q 매도·매수자 연령대 및 매각 전 보유 패턴 분석
 - [서울시] 구별 및 3.3㎡당 매매가격대별 거래량 분포현황
 - [서울시 강남구] 2014~17. 연도별 거래량과 비중/주요 동별 거래량 및 매가 분석
 - 강남구 평균 수익률 추이와 실제 투자사례 분석, 주요 동별 매매사례
- 조 사 기 간:** 2018.01.01~2018.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자형/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000㎡ 이상)
- 매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타
- 투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, 1,000억 미만)

[한국감정원 자료 출처] 소/중·대형 상가시장 조사대상 및 규모

[당사 선택 기준] 조 사 대 상: 전국 상업용부동산(오피스, 매장용) 4,955개동 및 23,000호

- 매장용(일반 3층 이상): 2,331동/ 매장용(일반 2층 이하): 1,800동

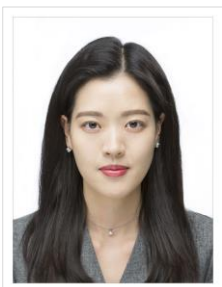
목표 및 조사 모집단 규모

- 중·대형 상가: '12년 9월 일반건축물상 주용도가 매장용(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 등)이고 3층 이상인 일반건축물
- 소규모 상가: '14년 9월 일반건축물상 주용도가 매장용(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 등)이고 2층 이하인 일반건축물

- **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

건국대 부동산대학원
산학협동기업



* 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.