

Market Report

2018 2Q | NO.20

2018.2Q Summary

미국 금리인상 속도의 가속화로 우리나라 은행권 대출금리도 일제히 오름세를 띄었다.

- 기준금리는 1.5%에서 동결 상태이며 신용대출의 경우, 4.56%까지 올라섰다.
- 6월 기준, 소비자 동향지수에 따르면 금리 수준과 향후 경기 전망에 대한 소비자들의 시각은 부정적인 것으로 드러났다.

작년 말까지 감소세였던 서울시 건축물 착공수는 2018년 부터 증가세를 타고 있다.

- 착공 건수 중 신축 비중은 평균적으로 약 80%를 차지하는 것으로 조사되었다.

2/4분기 거래량은 300건에 근접하였으며 현재를 기준으로 1/4분기 거래량 및 거래 규모를 업데이트한 결과, 3개월 전보다 약 1.8배 가량 늘어난 상황이다.

- 등기부 상 실거래가격의 전수 조사로 인한 시차 발생으로 실질적인 분기별 거래량은 약 400~500건 수준까지 증가할 것으로 전망된다.
- 2/4분기에는 '200억 이상' 구간의 거래규모 총액이 가장 높았으며, 금액대별 평균 수익률은 직전 분기와 비슷하게 '50억 이하'에서 3.58%로 최대치를 기록했다.

법인 거래량은 과거 평균보다 7%p 증가한, 전체의 32%로 나타났으며 개인과 법인 모두 임대수익용 자산에 중점적인 투자를 한 것으로 나타났다.

- 법인 매수율은 특히 '50~100억' 과 '200억 이상' 금액대에서 두드러졌다.
- 자산유형별 평균수익률은 분양상가가 최대치(6.85%)를 기록하였다.
- 매수유형별로 투자 선호도가 높은 서울시 5구 중 개인은 마포구, 법인은 종로구에서 거래된 사례들의 평균수익률이 가장 높은 것으로 확인되었다.

대지/연면적 및 용도지역별로 거래량 분류 시, 각 기준별 거래 빈도와 물리적 규모 뿐 아니라 매매가격의 최고/최저가 수준에서도 차이를 드러냈다.

- 대지면적 '100~150PY', 연면적은 '200~300PY' 구간이 거래 빈도 1위로 나타났다.
- 각 용도지역별로 거래된 자산의 총 물리적 규모(총 기준) 및 3.3m²당 매매가격의 수준도 종별로 상이하였다.

서울시 주요 5구 중 강남구와 용산구는 안정적인 거래 증가세를 이어가고 있으며, 거래 당시의 평균수익률 수준은 해를 거듭할수록 낮아지고 있는 추세이다.

- 한편, 이들 지역의 연도별 지가상승률과 3.3m²당 평균 매매가격은 꾸준히 우상향 패턴을 보이고 있으며, 2/4분기에는 3.3m²당 1~1.5억원 구간에서 거래 빈도가 늘어나는 '약진' 현상이 나타났다.

Contents

- 03 KB국민은행 박원갑 수석의 부동산 칼럼
- 06 2018.2Q 주요 금융·경제 및 건설경기 동향
- 07 중·소형 빌딩 2018.2Q Market Analysis
- 08 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 09 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석
- 10 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 11 [대지면적·연면적별] 2018.2Q 거래량 분포 현황
- 12 [용도지역 분석] 층별 분포와 3.3㎡당 최고/최저가 현황
- 13 [서울시] 구별 및 3.3㎡당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 14 [서울시 주요 5구] 2016~18.2Q 연도별 거래량과 평균수익률
지가상승률 및 평균 매매가격 추이
마포구 상수동_실제 투자사례 분석
주요 5구_지역구별 대표 매매사례 소개
- 19 RK Research Reference Page

중부세 개편안 공개, 부동산시장 어디로 가나



하반기 부동산시장의 핫 이슈였던 종합부동산세 개편안의 윤곽이 드러났다. 정부가 대통령 직속의 정책기획위 산하 재정개혁특별위원회(이하 특위)의 권고안을 바탕으로 중부세 개편안을 내놓았다. 정부는 우선 중부세 과세표준을 정할 때 적용하는 공시가격 비율인 공정시장가액비율을 현재 80%에서 매년 5% 포인트씩 올려 2020년에는 90%를 적용키로 했다.

중부세 과표 6억원 이하의 현행세율을 유지한다. 과표 6억원은 시가 기준으로 1주택자는 약 23억원, 다주택자는 약 19억원 수준이다. 과표 6억원 초과는 금액에 따라 0.1~0.5%p 인상하고 3주택자도 추가 과세하기로 했다.

이와는 별도로 종합합산토지(나대지나 잡종지)의 중부세율은 0.25~1%p 인상하기로 했다. 다만 별도합산토지(상가 건물이나 공장, 오피스건물 토지)분은 동결키로 했다. 정부는 서울 인상 시 임대료 전가, 생산원가 상승 등 실물 경기에 미치는 부정적 영향을 최소화하기 위한 조치라고 밝혔다.

시세 23억원이하 1주택자, 중부세율 안올라

주택분 중부세를 내는 사람은 2016년 기준 전체 주택소유자의 2%인 27만4,000명 정도이다. 이중 91%인 24만 8천 여명은 과표 6억원이하에 해당되어 이번 세율 인상에서 제외된다. 시가 23억원은 1주택자의 경우 강남권 신축 일부 33평형이 포함될 수 있으나 대체로 40~50평형이상 중대형 아파트 보유자가 대상자에 오를 것이다. 부부 공동명의 한 채인 경우, 이보다 훨씬 비싼 주택도 중부세율 인상 대상에서 제외된다. 하지만 중부세율은 지금대로 유지되더라도 내년부터 공정시장가액비율이 높아지는 만큼 시가 23억원 1주택자도 세 인상은 피할 수 없다.

정부는 중부세 과표 6억~12억원 구간은 특위 권고안보다 0.05%포인트 추가(총 0.1%포인트)인상했다. 과표 6억~12억원은 1주택자 기준으로 시가 23억~33억원, 다주택자는 시가 19억~29억원에 해당된다. 정부의 이 같은 결정은 최근 주택시장에 불고 있는 '떨뚱한 한 채' 트렌드를 차단하기 위한 방안으로 풀이된다. 하지만 이번 중부세 개편으로 초고가 주택 '쏟아림 현상'은 다소 주춤해질 수 있으나 20억원 안팎의 고가아파트 선호현상은 지속될 가능성이 높다.

이번 중부세 개편으로 가장 큰 세 부담을 안게 될 사람은 3주택자들이다. 보유한 주택의 시가를 합친 금액이 19억원을 넘어서면 0.3%포인트 추가 과세 대상이 된다. 3주택자라도 고가주택이 많은 서울과 수도권지역에 아파트 보유자로 한정될 것으로 보인다. 저가 주택이 많은 지방에서 3채 보유한 경우 대체로 과세 대상에서 제외될 것이다. 다만 지방과 서울 아파트를 동시에 3채 보유한 경우 영향권에 접어들 수 있다. 최근 1~2년부터 주택시장에는 지방거주자들이 서울 아파트를 사들이는 상경투자 붐이 크게 일었다. 국토교통부에 따르면 지난해 한 해 서울에 거주하지 않는 사람이 사들이는 서울 아파트는 2만 818건에 달했다. 이는 전체 아파트 거래건수(10만7,897건)의 20%에 육박하는 수치다. 서울 아파트 5채 중 1채는 지방을 포함한 외지인이 산 셈이다. 따라서 중부세 부담을 피하기 위해 이들이 보유가치가 낮은 지방 아파트를 처분할 가능성이 없지 않다. 가뜩이나 공급과잉과 지역경제로 휘청거리고 있는 지방 주택시장이 중부세 개편의 유탄을 맞을 수 있다는 얘기가.

갭투자 위축될 듯

정부의 종부세 개편안 공개이후 부동산시장은 전반적으로 관망세가 우세하다. 당초 '보유세 쇼크'를 우려했지만 막상 뚜껑을 열어보니 예상 수준이라는 평이다. 시장은 급랭하기보다는 거래가 위축된 가운데 홍보세가 이어질 것으로 보인다. 서울시 부동산정보광장에 따르면 6월 서울지역 아파트 거래량은 4,827건으로 지난해 6월 1만4,304건의 33%에 불과하다. 강남권 등 일부 지역에서는 불확실성이 제거되면서 바닥권에서 반짝 거래가 이뤄질 전망이다. 하지만 하반기 재산세와 공시가격 현실화를 위한 논의가 본격화할 수 있는 점을 감안할 때 올 1~3월처럼 거래량이 급증하기는 어려울 것 같다. 다주택자의 종부세 부담이 증대됨에 따라 시세차익을 노린 갭투자도 크게 줄어들 것으로 보인다. 가뜩이나 전세가격이 하락하고 다주택자에 대한 양도세 증과세로 갭투자가 위축되고 있는데 종부세 과세까지 겹치면 적지 않은 타격이 예상된다.

증여하거나 임대주택 등록

서울 등 조정대상지역에서 다주택자들의 증여가 늘어날 전망이다. 지난 4월부터 조정대상지역에서는 주택자의 최고 양도세율이 52~62%에 달하고 장기보유특별공제(10~30%)도 해주지 않는다. 보유세 부담을 피해 집을 팔고 싶어도 양도세 부담이 무거워 매각이 여의치 않은 상황이다. 결국 다주택자들은 전세 차원에서 주택을 자녀에게 증여하는 사례가 늘어날 전망이다. 실제로 최근 퇴로가 막힌 다주택자들이 증여를 고민하거나 이미 실행에 옮기고 있다. 서울지역 아파트 증여 건수는 올해 역대 최대치를 경신할 전망이다. 올해 1~5월 서울 아파트 증여 건수는 6,538건으로 역대 최대를 기록했던 이미 작년 증여 건수(7,408건)의 90%에 육박하고 있는 상황이다. 또 종부세 부담을 피하기 위한 임대주택 등록(수도권 기준시가 6억이하, 지방 3억 이하 요건)도 늘어날 전망이다. 이미 임대주택 등록에 대해 이미 취득세, 재산세, 양도세 혜택을 주고 있는 상황에서 정부안이 그대로 시행될 경우 등록건수가 더욱 증가할 것 같다. 다만 수도권은 임대주택 8년 등록 시 주어지는 종부세 감면의 금액기준을 상향 조정(가령 기준시가 9억원)하는 것이 어떨까 싶다. 등록을 하고 싶어도 기준이 맞지 않아 실행에 옮기지 못하는 다주택자들이 많기 때문이다. 기준시가 6억~9억원에 달하는 주택은 임대주택으로 등록하더라도 종부세 감면 폭을 절반이하로 낮추면 될 것이다. 어쨌든 숨을 죽이고 있는 다주택자들은 7월말 공개되는 정부의 세제개편안과 세제관련 법안의 국회통과 여부를 보고 매각이든, 증여든, 임대주택 등록이든 본격 행동에 나설 것으로 판단된다.

꼬마빌딩 등 수익형 부동산 관심 늘듯

주택과는 달리 수익형 부동산에 대한 관심은 꾸준할 것으로 보인다. 다주택자에 대한 종부세 부담이 늘어나면 자산가들은 상가, 꼬마빌딩 등 수익형 부동산에 노크할 가능성이 있다. 지난 2005년 8·31대책 당시에도 정부가 다주택자에 대해 종부세를 강화하자 부동산자금이 상가시장으로 몰렸다. 이번엔 상가건물에 적용되는 별도합산토지의 세율도 현행대로 유지되고 종부세 과세 금액기준인 공시지가 80억원도 변동이 없다. 꼬마빌딩 보유자가 종부세를 내기 위해서는 토지 및 건물을 포함해 시세로 150억~200억원을 넘어야 과세 대상자가 된다.

개인이 어지간한 상가건물을 보유해도 종합소득세(5월)라면 모를까 종합부동산세(12월)를 내는 경우는 드물다는 얘기다. 실제로 중부세 납부 대상자의 6%에 불과한 기업이 전체 중부세액의 72%를 낸다. 다만 하반기 시중금리가 추가 인상될 가능성이 있고 내수경기도 위축될 수 있는 만큼 알짜 수익형 부동산으로 선별투자하는 게 좋을 것 같다. 유동인구가 많은 역세권, 대학가, 먹자골목, 오피스 밀집지역 등으로 압축하는 게 바람직하다는 설명이다.

글: 박원갑/국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

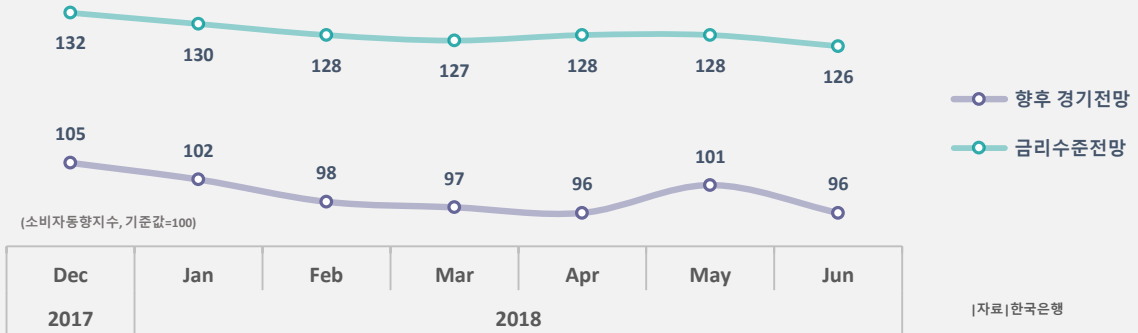
[별첨: 확정된 종합부동산세 개편안]

|자료|기획재정부

구분	특위 권고안	정부안
공정시장 가액비율	<ul style="list-style-type: none"> 현재 80%에서 연 5%p씩 인상 	<ul style="list-style-type: none"> 연 5%p씩 90%까지 인상 (19년) 85% → (20년) 90%
세 율	<ul style="list-style-type: none"> 과세표준 6억원 이하 현행 유지 과세표준 6억원 초과 0.05%~0.5%p 인상 * (6억 이하) 0.5% → 0.5% (-) (6~12억) 0.75 → 0.8% (+0.05%p) (12~50억) 1 → 1.2% (+0.2%p) (50~94억) 1.5 → 1.8% (+0.3%p) (94억 초과) 2 → 2.5% (+0.5%p) 다주택자 세부담 강화 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> (좌동) 과표 6억원 초과 0.1%p~0.5%p 인상 * (좌동) → (6~12억) 0.75 → 0.85% (+0.1%p) (좌동) (3주택 이상자) 과표 6억원 초과 0.3%p 추가과세
	<ul style="list-style-type: none"> 0.25p~1%p 인상 * (15억 이하) 0.75 → 1% (0.25%p) (15~45억) 1.5 → 2% (0.5%p) (45억 초과) 2 → 3% (1%p) 	<ul style="list-style-type: none"> (좌동)
	<ul style="list-style-type: none"> 전 구간 0.2%p 인상 * (200억 이하) 0.5 → 0.7% (+0.2%p) (200~400억) 0.6 → 0.8% (+0.2%p) (400억 초과) 0.7 → 0.9% (+0.2%p) 	<ul style="list-style-type: none"> 현행 유지
	<ul style="list-style-type: none"> 별도 합산 토지 	<ul style="list-style-type: none"> 현행 유지

美 금리인상 속도에 박차, 우리나라 은행 **대출금리↑**...신용대출은 4.56%에 달해
6월 기준, **금리수준 및 향후 경기전망**...소비자 심리, 이전보다 **부정적인 시각** 나타나

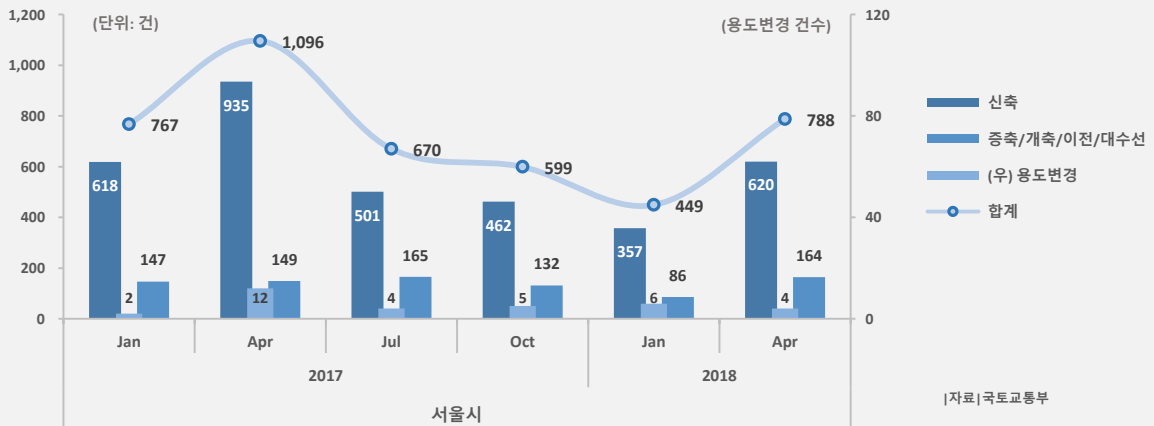
향후 경기 및 금리수준 전망 지수 추이



이번 6월, 한은 기준금리(1.5%)와 한 차례 더 떨어진 미국 기준금리(1.75~2%)의 인상 여파로 우리나라 은행 대출 금리도 덩달아 상승했다. 가계대출 3.75%, 주담대 3.49%로 나타났으며 신용대출의 경우 4.56%까지 치솟았다. 한편, 최근 향후 경기/금리수준 전망에 대한 소비자 심리지수는 하락하면서 이전보다 부정적인 시각을 띄웠다.

[서울시 건축물 착공 통계] 신축 비중, 월별 전체 착공에서 평균 80% 전후 차지

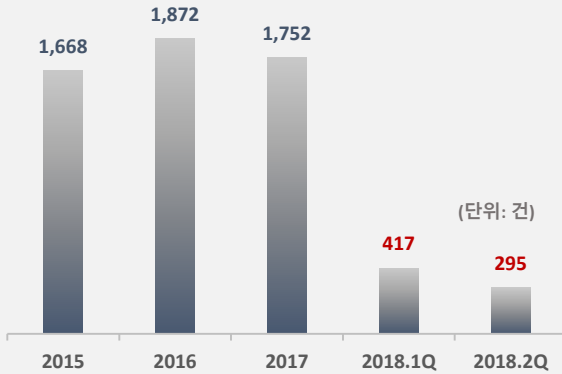
[2017.01~18.04] 서울시 건축물 착공 추이 현황



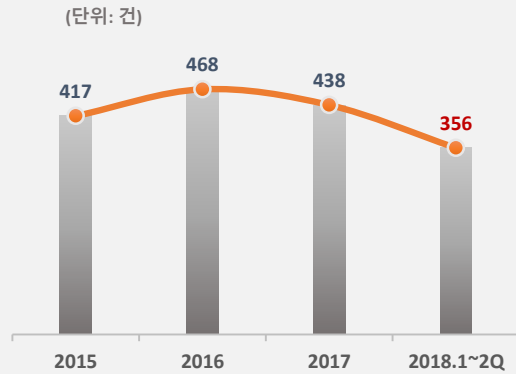
작년부터 최근까지 3개월 간격으로 서울시 월별 건축물 착공 통계를 보면 신축 비중이 평균 80% 안팎인 것으로 분석되었다. 용도변경은 상기 그래프 기간 중 평균 0.77% 수준으로, 전체의 1% 내외를 차지하였다.

2018년 2/4분기 총 거래량 295건...올해 **상반기** 기준, 분기별 평균 거래량은 356건
 현재 1/4분기 누적 거래량은 417건까지...2015년과 **유사한** 수준

2015~18.2Q 연도별 거래량 추이



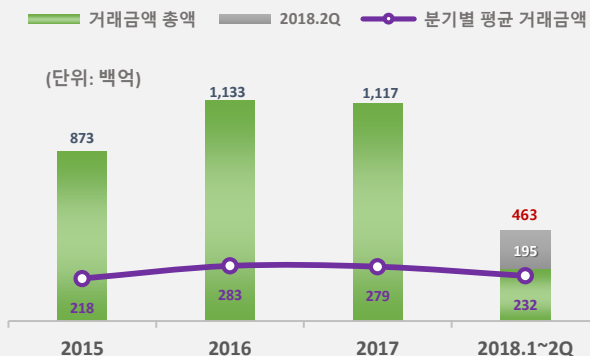
연도별_분기별 평균 거래량



2018년 2/4분기 마감과 동시에 상반기가 지나면서 집계된 각 각의 거래량은 295건, 712건이다. 1/4분기 당시 기준, 233건이었던 거래량은 재조사 후에는 총 417건으로 나타났다. 이는 최근 2년 동안의 거래건수 대비 4.8~10%P 가량 낮은 수준이지만 2015년과는 동일한 수준이다. 이로써 올해 분기별 평균 거래량은 356건을 기록하였으며 연말에는 400건 이상을 수월하게 넘어설 것으로 예상된다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 9천5백억원**
 2018년 상반기는 4조 6천4백억원...분기별 평균은 약 2조3천2백억원

연도별 거래 규모 및 분기별 평균 거래금액



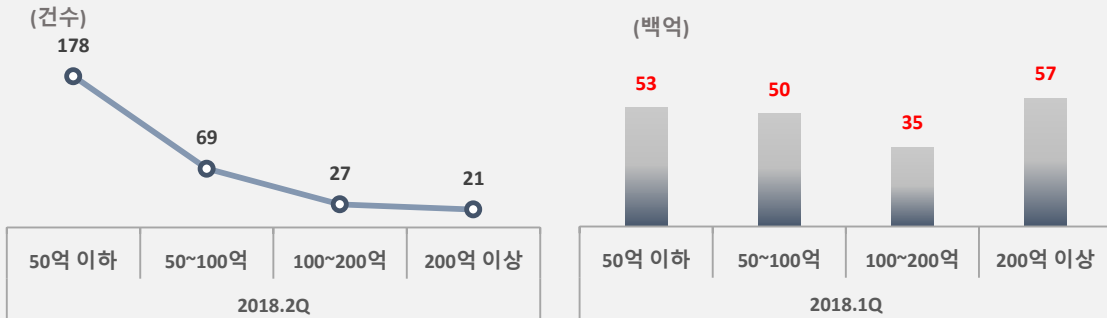
'18년 2/4분기 거래금액은 약 1조 9,518억원 수준으로, 상반기 동안의 거래 총액은 약 4조 6,400억원으로 파악되었다.

1/4분기 거래 합계액은 전수 조사 후 확인된 2조 6,857억원으로 다시 반영되었으며 현재 기준, 분기별 평균 거래액은 2조3,200억원이다. 이는 2015년 대비 1,400억원 가량 높은 수준이다.

올분기 거래량 증 약 60.3%는 '50억 이하' 에서...거래 총액은 5천3백억원 수준
'100~200억' vs. '200억 이상' ... 거래량에서 6건, 거래규모는 1.63배 차이 벌어

2018.1Q 금액대별 거래현황

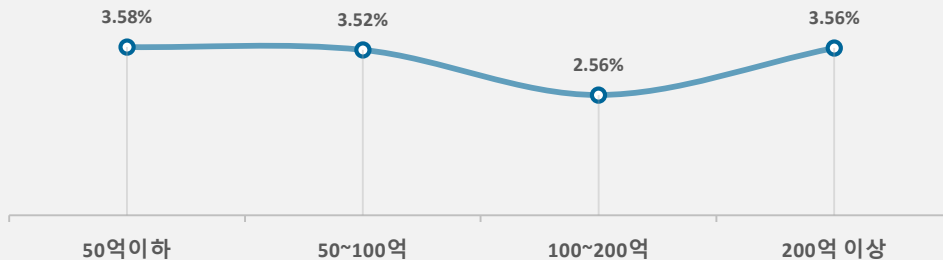
2018.1Q 금액대별 거래규모



일반적으로 전 금액대에서 거래량의 최고치를 보이는 '50억 이하' 는 이번 분기 거래의 60.3% 비중을 차지하였다. 한편, '100~200억' 구간의 거래 총액이 최저치를 기록하였으며 '200억 이상' 과는 거래량에서 6건의 차이를 보였지만 거래 규모 면에서는 그에 대비 61.4% 수준에 그쳤다.

[금액대별 평균수익률] '100~200억' 에서 2.56%로 최소치, 그 외 구간은 3% 중반대

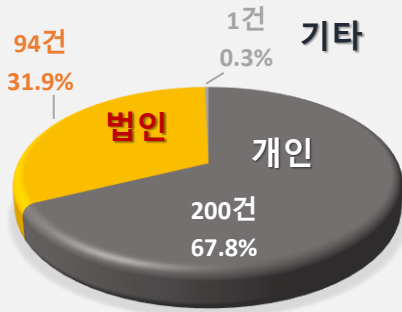
금액대별 평균 수익률(%)



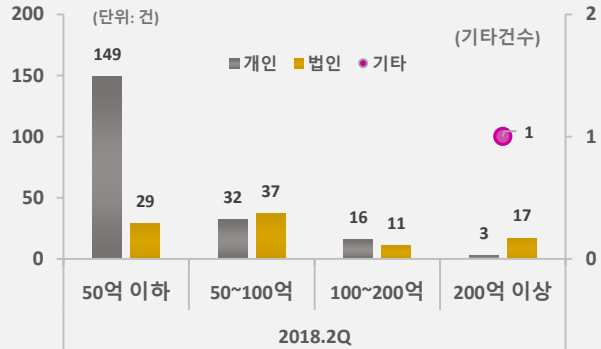
2018년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 각 금액대별로 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과, '100~200억' 외 전 구간에서 3% 중반으로 나타났다. 최소치는 '100~200억'에서 2.56%로 드러났다.

법인 매수세 ↑, 전체 거래량의 32% 일으켜... '50~100억', '200억 이상'에서 두드러져

2018.1Q 투자자 유형별 거래량



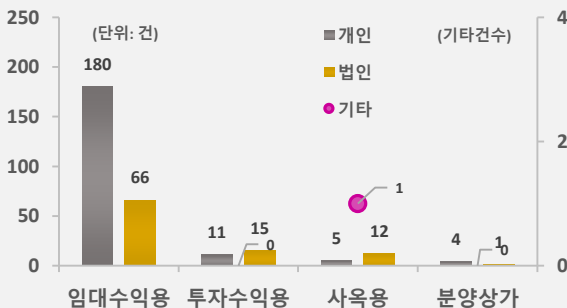
2018.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



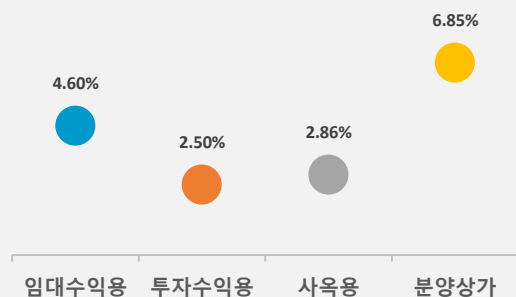
'18년 2/4분기에는 법인 거래 비중이 전체의 32%로, 과거 평균 수준보다 7% 가량 늘어났다. 이러한 매수세는 '50~100억' 과 '200억 이상' 금액대에서 뚜렷하게 나타났으며, 특히 '200억 이상'은 개인의 약 5.7배에 준하는 거래량을 일으켰다.

[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인, 무게 중심은 모두 임대수익용 자산에 쏠려
[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 6.85%로 최대, 투자형은 2.5%로 최소화

2018.1Q 매수유형별_자산 유형별 거래량



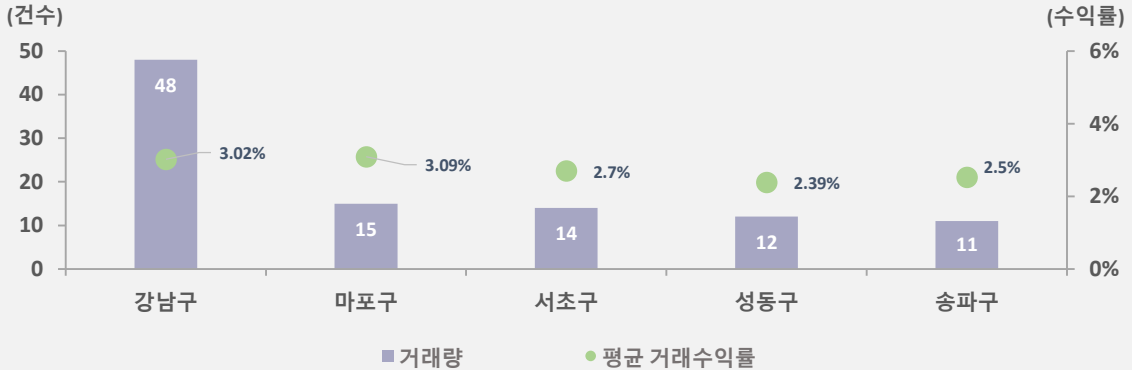
자산 유형별 평균 거래수익률(%)



개인과 법인 및 기타 유형이 매입한 사례들 중 개인과 법인 모두 임대수익용에 중점적인 투자를 한 것으로 분류되었다. 이외의 자산 유형 중에서는 분양상가는 개인이, 투자수익/사옥용은 법인에서 무게 중심을 둔 것으로 드러났다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/서초구/성동구/송파구로 나타나
 마포구, 거래수익률 1위...상수동 꼬마건물, 동교동과 상암동 신축빌딩 수익률 高

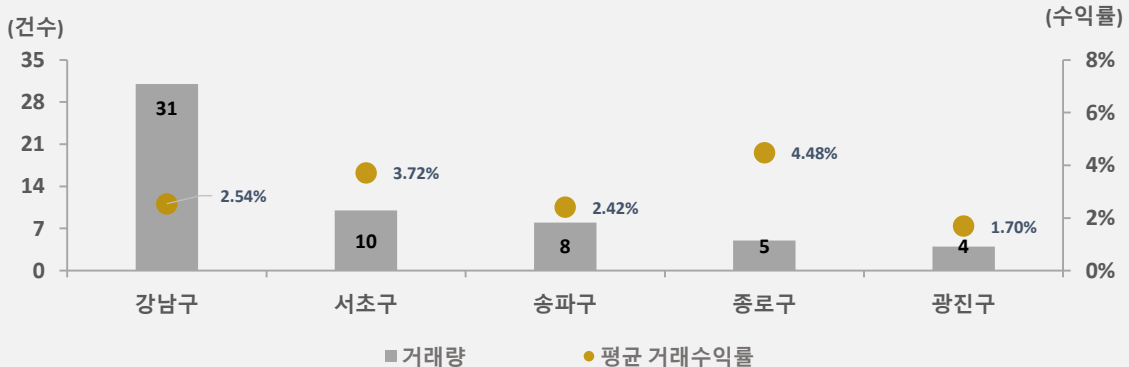
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 성동구, 송파구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.02%, 마포구 3.09%, 서초구 2.7%, 성동구 2.39%, 송파구 2.5%로 나타났다. 저번 분기에 이어 다시 거래수익률 1위를 기록한 마포구의 경우, 상수동의 리모델링 건물과 동교동 및 상암동에 소재한 신축빌딩 사례의 수익률이 4.2~4.7%를 오르내린 것으로 파악되었다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/송파구/종로구/광진구 포진
 관철동 근생빌딩과 익선동 숙박시설...종로구 거래수익률 평균, 4% 중반으로 ↑

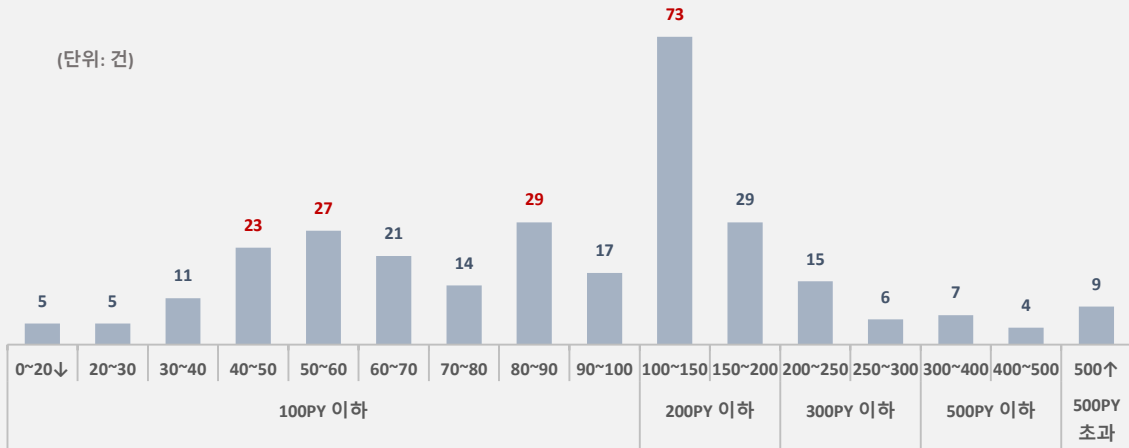
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구,종로구, 광진구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.54%, 서초구 3.72%, 송파구 2.42%, 종로구 4.48%, 광진구 1.70% 선이다. 이 중 거래량 순 하위 2번째인 종로구는 종각역 먹자 상권 내 근생빌딩과 익선동 골목 안의 전층 리모델링 된 소형 호텔이 수익률 4~5%에서 매각되어 타구 대비 평균치가 가장 높았다.

[대지면적별 거래량] '100~150PY'는 전체의 25%, '100PY 이하'는 '80~90PY' 가장 많아

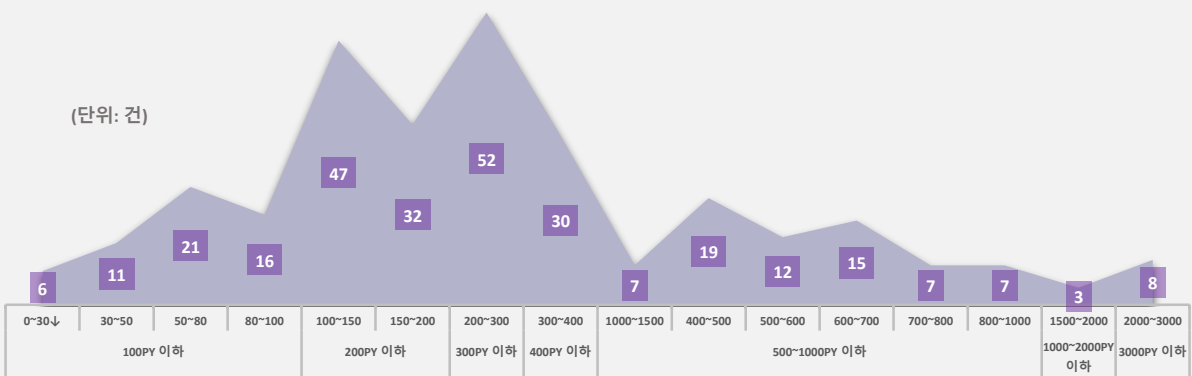
대지면적별 거래량 분포 현황



이번 2/4분기 전체 거래량(295건) 중 '100~150PY'에서 총 73건으로 약 25%에 근접한 비중으로 조사되었다. '100PY 이하'에서는 '80~90PY', '50~60PY', '40~50PY' 구간이 해당 규모 내 1~3위 순으로 드러났다.

[연면적별 거래량] '200~300PY'에서 최대치, 2위는 '100~150PY'... 각 비중은 17.6%, 15.9%

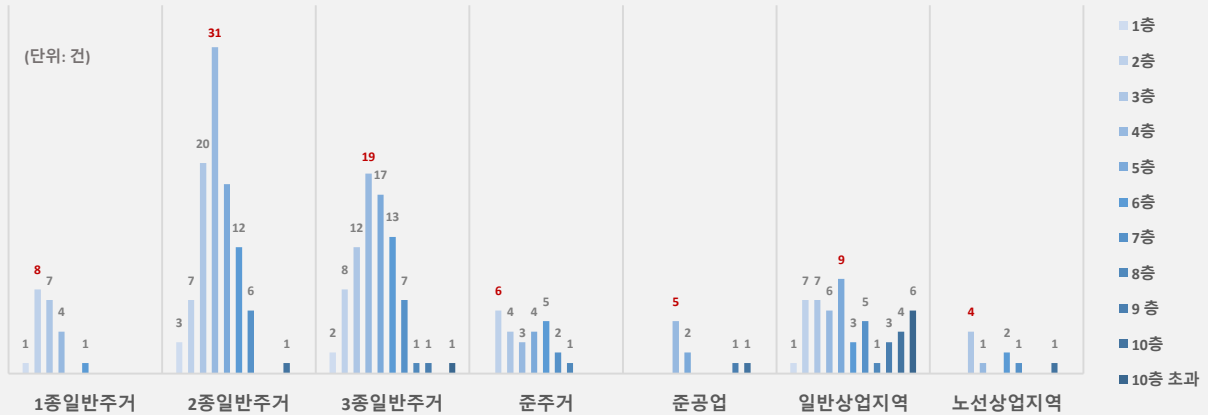
연면적별 거래량 분포 현황



건축물 바닥면적의 합계를 의미하는 연면적을 기준으로 할 때, '200~300PY'이 52건, 비중 17.6%로 최대치를 기록하였다. '200PY 이하' 구간에서는 '100~150PY'이 47건(비중 15.9%)으로 그 뒤를 이었다.

4층 규모 건물의 거래도가 1위인 용도지역...2종일반주거/3종일반주거/준공업지역
10층 이상 부터는 일반상업지역에서 85.7% 차지...거래 빈도수 압도적

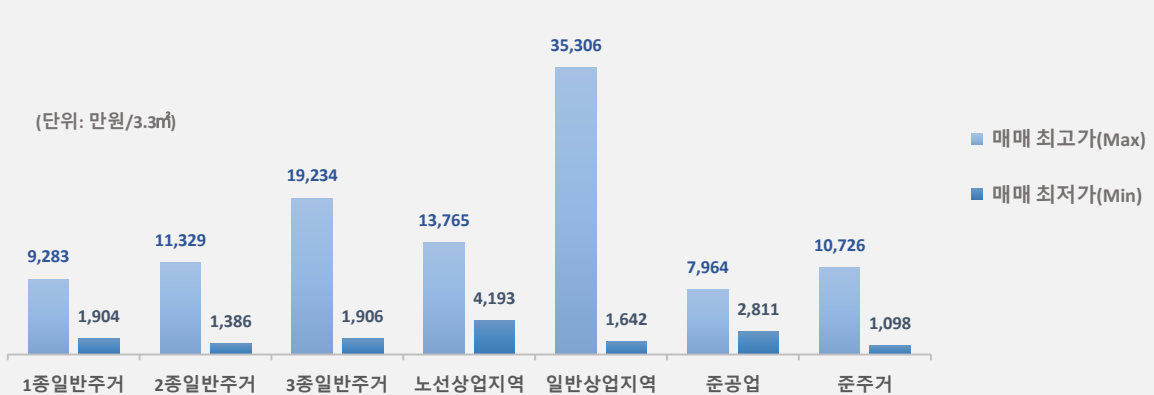
용도지역 내 층별 거래량 분포도



용도지역별로 가장 높은 거래 빈도를 기록한 층은 '1종일반/준주거지역'의 경우 2층, '2종일반/3종일반/준공업지역'은 4층, '일반상업지역' 5층, 마지막으로 '노선상업지역'은 3층인 것으로 파악되었다.

[용도지역별 매매 최고가] 일반상업>3종일반>노선상업>2종일반>준주거>1종일반>준공업

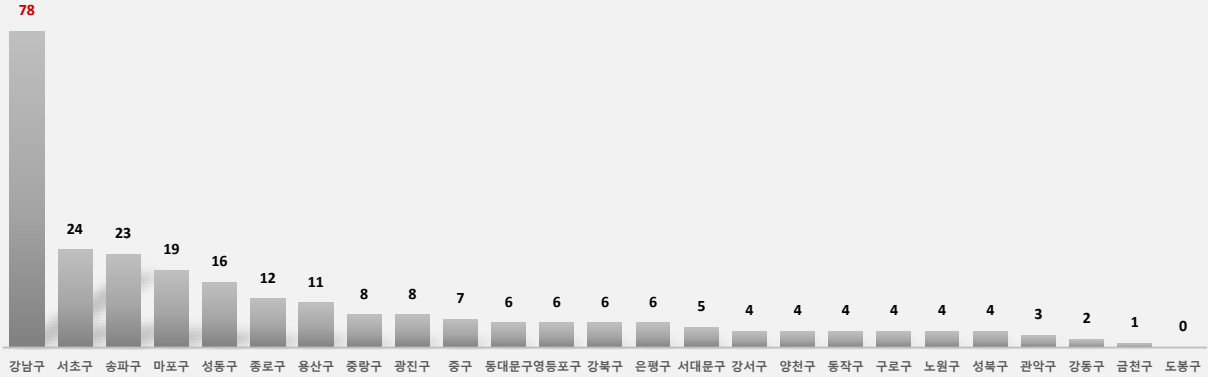
용도지역별 3.3㎡당 매매 최고가 및 최저가 현황



용도지역별 3.3㎡당 매매 최고가는 '일반상업지역'에서 가장 높게 나타났다. 매매 최저가의 경우, 준공업 및 노선상업지역을 제외한 전 지역에서 3.3㎡당 2천만 원을 하회하는 수준이다.

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

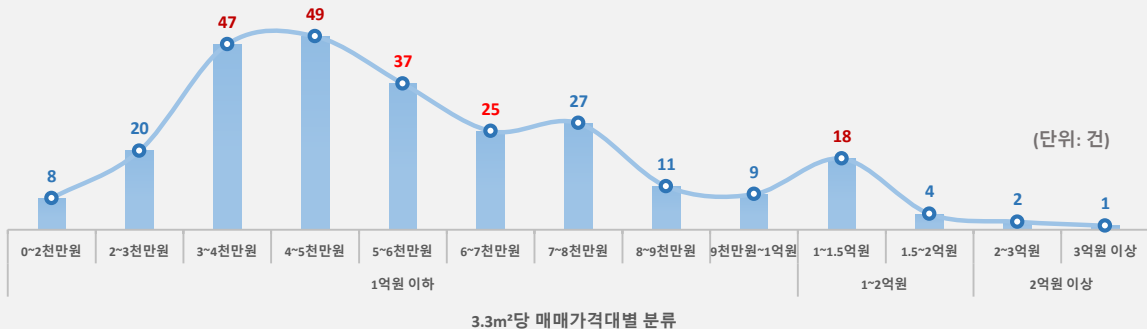
18.2Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



이번 2/4분기 서울시 매매 건수(총 258건)중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 성동구인 것으로 조사되었다.

3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도...4~5천만원 구간에서 최대치, 전체의 20%에 달해 1~1.5억원대에서 거래량 증폭 두드러져...직전 분기 대비 거래량, 무려 2배 늘어나

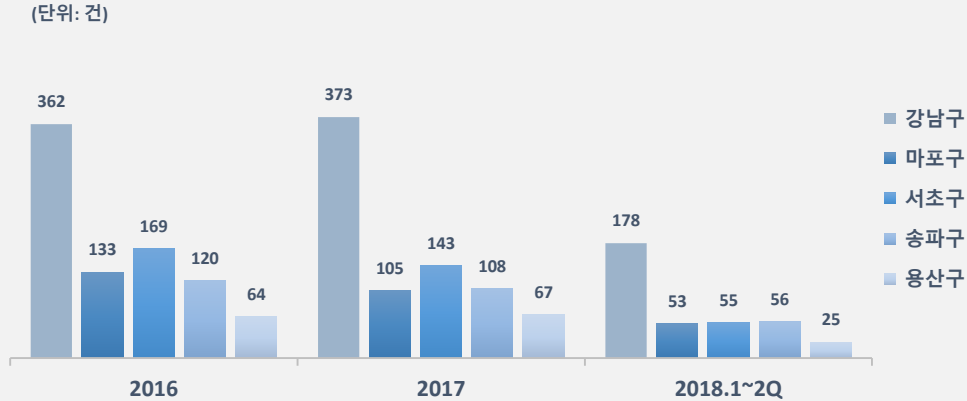
18.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황



올해 4~6월까지 서울시에서 거래 빈도가 최대인 3.3m²당 매매가격대는 4~5천만원 구간으로 전체 거래량의 약 20%에 근접한 수준을 보였다. 3~4천만원대는 2건의 근소한 차이로 이와 비등하였다. 특히 이전보다 1~1.5억원대의 거래가 큰 폭으로 증가하였으며, 올해 1/4분기 대비 2배 가량 높았다.

[주요 5구] 강남구와 용산구... 최근 2년 간 거래량, 끊임없이 안정적인 증가세 이어져
 마포/서초/송파구 거래량...올해 들어 현재까지는 서로 비등, 강남구의 약 30% 수준

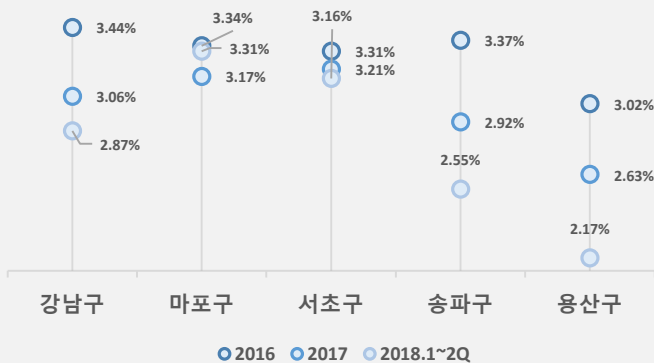
[2016~18.2Q] 서울시 주요 5구 거래량 추이



2016~17년에 걸쳐 서울시 주요 5구 거래량 현황을 살펴본 결과, 강남구와 용산구가 꾸준한 상승세를 보였다. 강남구는 대체로 마포/서초/송파구의 거래량 대비 약 2.7~3배 가량의 격차를 벌였다. 올해 들어 상반기 동안의 마포/서초/송파구의 거래 건수는 서로 비등한 것으로 조사되었다.

[주요 5구 평균수익률] 마포구 제외한 나머지 4구...연간 0.14~0.46%P 만큼 하락 패턴

주요 5구_연도별 평균수익률(%)



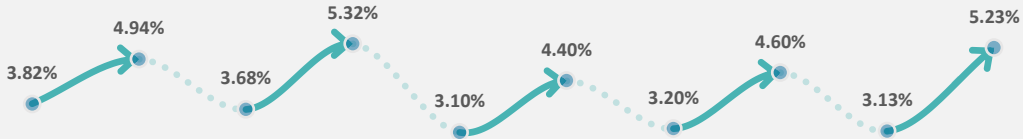
좌측 그래프는 2016년부터 올해 2/4분기 까지 주요 5구의 연도별 평균수익률의 추이를 보여주고 있다.

2016년 3.34%의 평균수익률을 기록했던 마포구는 '17년도에 0.17%p 하락했으나 반등하기 시작하여 올해 상반기를 기준, 0.14%p 가량 증가하였다.

그 외 나머지 4구의 경우, 공통적으로 연도별 평균수익률 수준이 해마다 약 0.14%에서 부터 0.46%p 까지 떨어지는 양상이 관찰되었다.

[주요 5구 지가상승률] 마포구, 2017년에 5.32% 상승...전년 대비 1.64%p로 가장 높아 마포구 뒤이은 용산구는 0.1%p 차이로 5% 초반 진입, 강남/서초/송파는 4% 중·후반

[2016~17] 주요 5구_연도별 지가상승률 추이



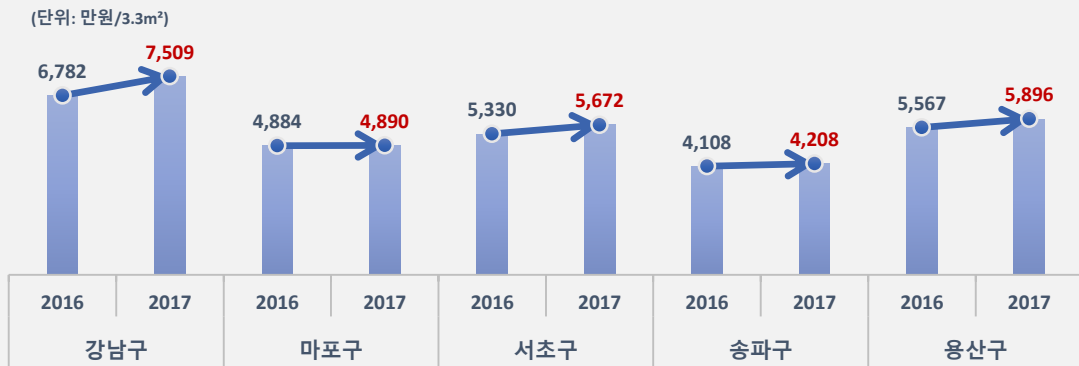
구	2016	2017
강남구	3.82%	4.94%
마포구	3.68%	5.32%
서초구	3.10%	4.40%
송파구	3.20%	4.60%
용산구	3.13%	5.23%

[자료] 한국감정원

지난 2년 사이 지가 상승 최대치는 마포구에서 2017년 기준, 5.32%로 나타났다. 용산구도 그 뒤를 이어 약 0.1%p 격차로 5.23%를 기록하였으며, 강남/서초/송파는 4% 중반에서부터 5%를 소폭 밑돌았다.

[연도별 3.3m²당 평균 매매가격 변화] 상승률 1위, 강남구...오름폭 약 10.7%p ↑

[2016~17] 주요 5구_연도별 3.3m²당 평균 매매가격



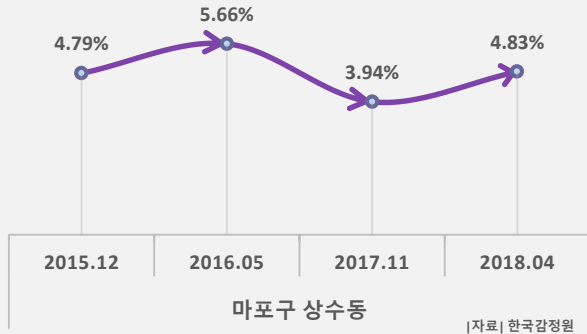
당사에서 최근 2년 동안 주요 5구의 연도별 3.3m²당 매매가격의 평균치를 구해본 결과, 강남구의 가격 상승 정도가 10.7%p로 가장 높게 나타났다. 그 뒤를 따라 서초구 6.42%, 용산구 5.3%p로 확인된 반면, 마포구의 상승폭은 0.12%p로 이들 중 최소치를 기록하였다.

[마포구 상수동 지가변동률] 2016년 5월, 5.66% 상승...최근 3년 중 가장 큰 증가폭 보여

당사는 서울시 주요 5구 분석 과정에서 이번 분기에 거래된 자산들 중 마포구 상수동에 소재한 사례를 선정하였다.

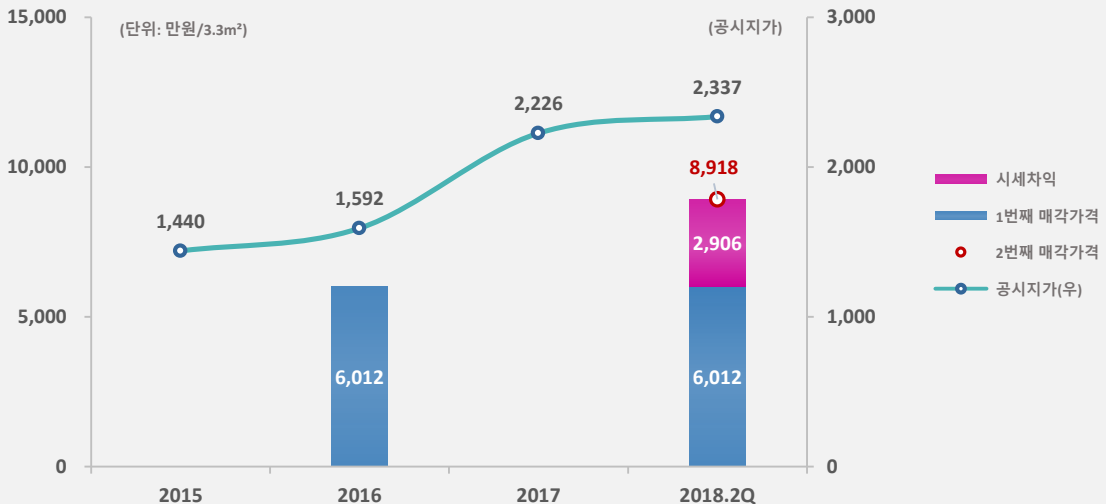
오른쪽 그래프는 2015~18년 4월까지 각 해당연도 중 지가변동률의 최고치를 기록한 달을 선택하여 작성하였다.
 상수동은 2016년 5월에 5% 중반을 웃도는 상승률을 보였으며 가장 최근인 올해 4월에는 4.83%로 나타났다.

[2015~18.04] 해당연도 월중 최고 지가변동률 현황



[2018.2Q 사례 분석] 2016년 매입 후 2년 뒤 다시 매각...첫 매입가격의 1.48배에 되팔아

[2018.2Q] 마포구 상수동_공시지가 vs. 실거래가격 분석



상기 그래프는 제작년에 처음 거래된 상수동 소재 건물이 올해 2/4분기에 다시 매각된 사례를 분석한 것이다. 첫 번째 매입 가격은 3.3㎡당 6,012 만원이며 이후 재 매각한 가격은 3.3㎡당 8,918 만원으로 확인되었다. 이는 첫 매입가격의 약 1.48배, 공시지가 기준으로는 약 3.82배의 차이를 보이는 수준이다.

[강남구 논현동] 선정릉역 이면, 사무실로 구성된 '은혜빌딩'... '주식회사볼룸원' 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 278-5
 대지: 364.10m²[110.14PY] /연면적: 977.65m²[295.74PY]
 규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 2002.05.27
 매매금액: 800,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 7,263만원
 계약일: 2018-03-14, 잔금일: 2018-04-17

[강남구 역삼동] 연주역 차병원 사거리 인근, 전층 '한방산후조리원'...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 역삼동 658-7
 대지: 567.50m²[171.67PY] /연면적: 846.31m²[256.01PY]
 규모: 지하0층~지상3층/ 준공 및 리모델링 연도: 2002/2012.03.05
 매매금액: 790,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 4,602만원
 계약일: 2017-11-10, 잔금일: 2018-01-24

[서초구 서초동] 교대역, 2종일반주거 內 '다라빌딩'... '사단법인한국산업간호협회' 매입



소재지 : 서울시 서초구 서초동 1637-5
 대지: 421.09m²[127.38PY] /연면적: 1,463.74m²[442.78PY]
 규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1986.11.14
 매매금액: 730,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 5,731만원
 계약일: 2017-12-21, 잔금일: 2018-02-28

[마포구 연남동] 언트럴파크 북쪽, 동교로에 접한 '연남동 상가주택'...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 마포구 연남동 258-16
 대지: 147.40m²[44.59PY] /연면적: 157.79m²[47.73PY]
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1971.10.18
 매매금액: 280,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 6,279만원
 계약일: 2017-12-02, 잔금일: 2018-02-02

[송파구 잠실동] 9호선 개통 예정지, 삼전사거리 이면 '잠실빌딩'... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 잠실동 250-7
 대지: 275.31m²[83.28PY] /연면적: 846.18m²[255.97PY]
 규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1991.11.28
 매매금액: 440,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 5,283만원
 계약일: 2017-10-17, 잔금일: 2018-02-23

[종로구 삼청동] 총리 공관 및 한국금융연수원과 인접한 소형빌딩...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 삼청동 28-25,86
 대지: 132.99m²[40.23PY] /연면적: 193.12m²[58.42PY]
 규모: 지하1층~지상3층/ 준공 및 리모델링 연도: 1965/2012.10
 매매금액: 249,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 6,189만원
 계약일: 2018-04-30, 잔금일: 2018-06-07

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 86,800건) 자료 중 약 10,750건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2018.2Q 주요 금융·경제 및 건설경기 동향
- 중·소형 빌딩 2018.2Q 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
 - [대지면적·연면적별] 2018.2Q 거래량 분포 현황
 - [용도지역 분석] 층별 분포와 3.3㎡당 최고/최저가 현황
 - [서울시] 구별 및 3.3㎡당 매매가격대별 거래량 분포현황
 - [서울시 주요 5구] 2016~18.2Q 연도별 거래량과 평균수익률, 지가상승률 및 평균 매매가격 추이
 - 마포구 상수동_실제 투자사례 분석, 주요 5구_지역구별 대표 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2018.04.01~2018.06.30

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 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**)
- ※ **유의 사항:** 매각 데이터는 등기부 상 매매목록에 기재된 실거래가격의 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨.
이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각 여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 이후의 상황과 다를 수 있음.

[국토교통부 자료 출처] 시·도별 건축물 허가 및 착공현황 통계 개요

- 조 사 대 상:** 건축법상 건축허가, 신고, 사업승인 및 착공신고 대상 건축물(전수)
- 조 사 범 위:** 건축법 제8조의 건축허가 및 건축법 제9조의 건축신고 대상 건축물
주택법 제16조의 주택건설사업 사업승인 대상 건축물
- 보 고 항 목:** 사업주체별, 건축구분별, 구조별, 주거유형별 건축허가 동수 및 연면적



Realty Korea Co., Ltd
#805, 801, Seolleung-Ro, Gangnam-Gu
Seoul, 06019, Republic of 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.