

# Market Report

2018 3Q | NO.21

# 2018.3Q Summary

---

가계대출의 약 70%는 연 금리 수준이 3~4%로, 지난 9개월 동안 강보합세를 보였다.

- 작년 12월 이후 연 3% 미만 비중은 10.7%에 그쳤으며, 가계 대출의 10%를 넘기지 못했던 연 4~5% 미만은 갈수록 늘어나 지난 8월 기준, 약 15%까지 증가하였다.

올해 6월 이후, 소비자들의 향후 경기 전망 시각은 갈수록 부정적인 것으로 나타났다.

- 경기전망지수가 기준값(100) 미만의 하락세를 이어가면서 앞으로 국내 경기 상황이 한동안 어려울 것으로 바라보는 시각이 지배적이다.

3/4분기 거래량은 265건으로 약 3~6개월 이후 미반영 분을 포함 시, 총 430건 전후에 이를 것으로 전망된다. 상반기 분기별 평균은 현재 기준, 428건을 보이고 있다.

- 최소 3개월 이후 거래량 및 거래규모를 재 조사한 결과, 마감 직후 대비 약 1.6~1.8배 가량 늘어난 패턴을 이번 분기에도 적용한다면 총 430건에 달할 것으로 예상된다.
- 이로써 한해 분기별 거래량 수준은 약 450건을 하회할 것으로 보인다.
- 3/4분기에는 전분기 대비 '50~100억' 에서 유일한 거래 증가세를 띄었다.
- 평균수익률은 각 금액대별로 모두 3% 중·후반대를 오르내렸다.

3/4분기 거래량의 약 26.8%는 과거 1회 이상의 거래 히스토리가 있었던 것으로 나타났다.

- 이번 분기에 매각되기 이전, 최소 1회 이상 거래된 히스토리가 있던 사례들은 총 26.8%였으며 3/4분기에 재매각 후, 3.3㎡당 가격 상승 차익은 '2천만원 이하' 구간에 집중된 것으로 조사되었다.

법인은 이번 분기에도 32%를 상회하는 매수율을 기록하였으며 투자수익용 자산에 몰입, 개인의 65%는 임대수익용에 집중 투자한 것으로 확인되었다.

- 개인은 '100억 이하', 법인은 '100억 초과' 구간에서 그 강세가 두드러졌다.
- 자산유형별 평균수익률은 전 유형에서 5% 미만 수준에 그쳤다.
- 매수유형별로 투자 선호도가 높은 서울시 5구 중, 개인은 마포구에서 매입한 사례들의 평균수익률이 가장 높았으며, 강서구는 법인이 선호하는 상위 5구 내에 처음 진입하였다.

서울시 종로구의 연도별 평균 거래수익률은 감소 추세로, 현재 3.6%에 머물렀으며 지가상승률은 4%의 문턱을 넘어선 상황이다.

- 종로구 거래의 평균 47%는 '일반상업지역' 에서 일어난 것으로 조사되었다.
- 매매 최저값과 최고값의 차이는 유독 큰 편이었으며, 3.3㎡ 평균 매매가격 수준은 약 8~9천만원 사이를 움직이는 것으로 분석되었다.

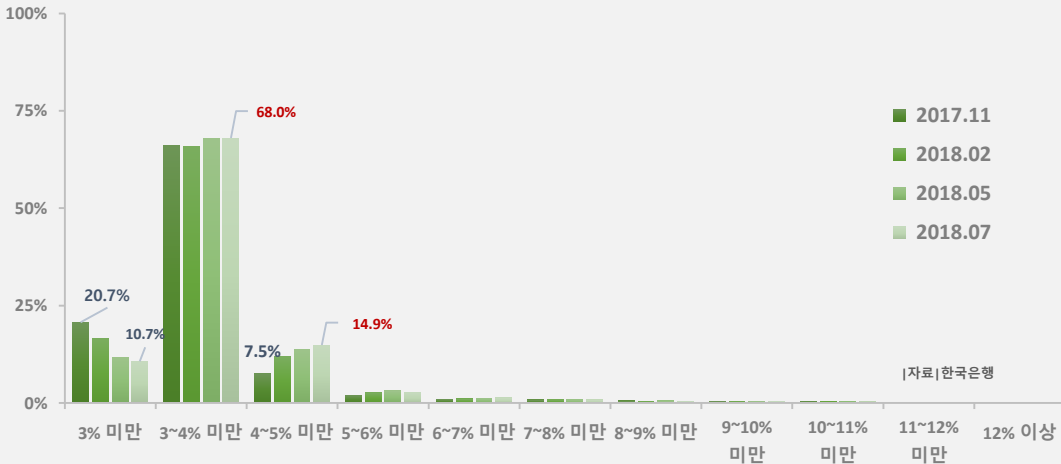
# Contents

---

- 03 2018.3Q 주요 금융·경제지표 동향
- 04 중·소형 빌딩 2018.3Q Market Analysis(1)~(2)
- 06 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 07 거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석
- 08 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 09 [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [서울시 종로구] 2015~18.3Q 연도별 거래량과 평균수익률  
지가상승률 및 평균 매매가격 추이  
종로5가\_실제 투자사례 분석  
대표 매매사례 소개
- 15 RK Research Reference Page

**가계대출, 금리 수준별 비중...연 3~4% 미만에서 강보합세, 지난 8월까지 약 70% 육박**  
**작년 12월 이후 연 3%미만, 무려 10%P↓...반면, 4~5% 미만은 7.4%P로 가장 큰 증가세**

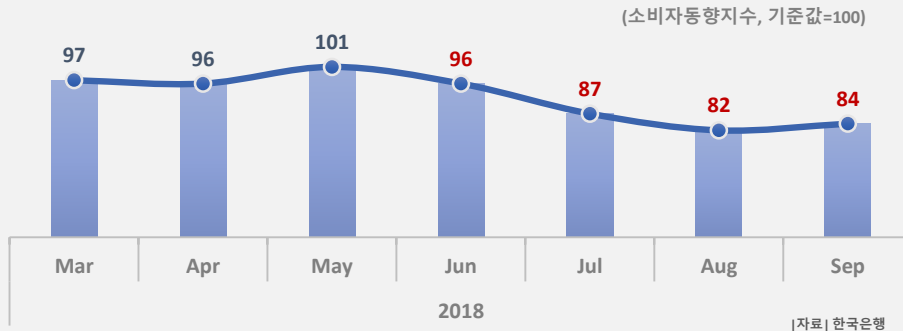
예금은행 금리 수준별 여수신 비중



한국은행이 가장 최근에 발표한 7월 기준, 예금은행의 가계대출 금리 수준별 비중에 따르면, 전체의 약 70%는 연 3~4% 미만인 것으로 나타났다. 연 4~5% 미만은 작년 말 대비 7.4%P 만큼 늘어나 전 구간을 통틀어서 가장 큰 상승폭을 기록하였다. 반면, 금리 수준이 3% 미만인 구간은 무려 10%P 하락한 전체의 10.7%에 머물렀다.

**[소비자동향지수 분석] 경기전망지수, 지난 5월 이후로 기준값 ↓...부정적 시각 多**

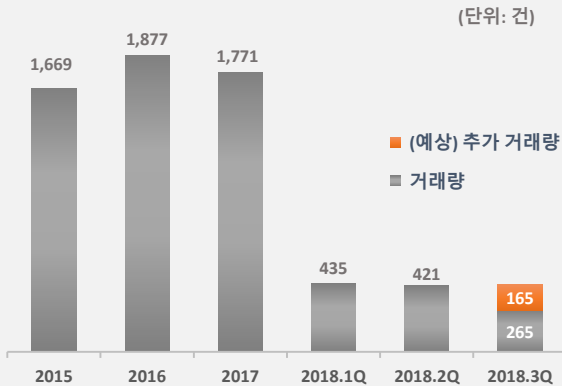
향후 경기전망지수 추이



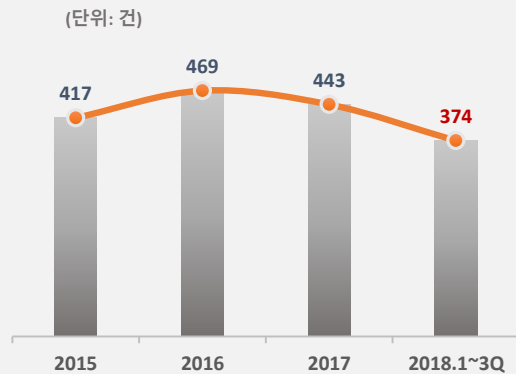
소비자동향지수의 기준값(100)을 초과하며 상대적으로 긍정적인 경기전망 시각을 띄웠던 지난 5월과는 달리, 이 지수의 하락세가 이어졌다. 남은 하반기에도 향후 경기에 대해 부정적인 시각이 짙어지고 있다고 해석된다.

2018년 3/4분기 총 거래량 265건...올해 말 기준, **추가 거래량 포함 시 총 430건** 예상  
상반기 분기별 평균은 428건까지↑...한해 분기별 수준, 약 450건을 **하회할 것**

2015~18.3Q 연도별 거래량 추이



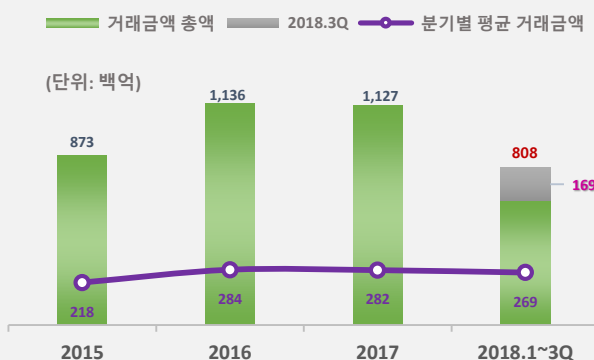
연도별\_분기별 평균 거래량



당사에서 집계한 3/4분기 마감 직후의 거래량은 265건으로, 지난 상반기 동안의 분기별 평균치(428건)의 약 62% 수준으로 나타났다. 하지만 올해 말 거래량 재조사 이후에는 현재보다 약 165건이 추가되어 총 430건 까지 늘어날 것으로 보고 있다. 이러한 추세로 미루어볼 때, 2018년도의 분기별 평균 거래량은 약 450건을 소폭 밑돌 것으로 예상된다.

3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 6천9백억원**  
분기별 평균은 약 2조 6천9백억원...지금까지 누적된 거래 총액, 약 8조 8백억원

연도별 거래 규모 및 분기별 평균 거래금액

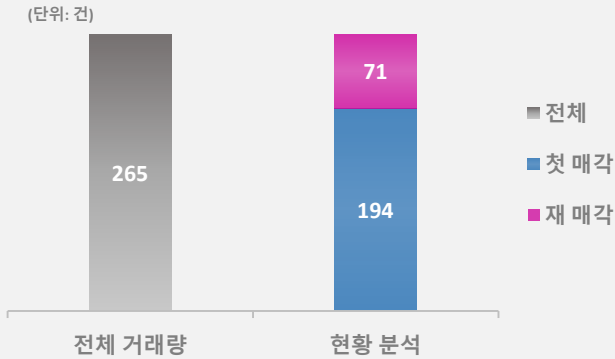


'18년 3/4분기 거래금액은 약 1조 6,928억원 수준으로, 지금까지 누적된 올해 거래량의 총액은 약 8조 845억원으로 파악되었다.

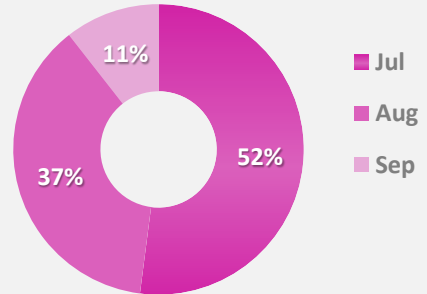
2015~17년과 올해 3/4분기까지 거래 규모는 매분기마다 업데이트된 수치이며, 연말로 갈수록 2018년의 거래 합계액은 10조원을 수월하게 넘어설 것으로 판단된다.

2018년 3/4분기 거래량 중, 과거 매각되었던 히스토리가 있는 사례...전체의 26.8%

2018.3Q 거래량 중 횡수 분석



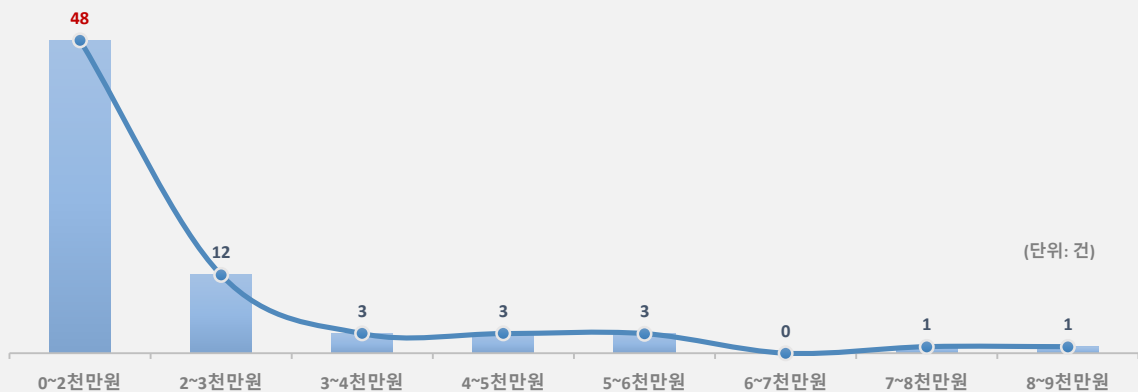
2018.3Q 월별 거래 비중



3/4분기 거래량(총 265건) 중 71건은 이번 분기에 매각되기 이전, 과거 1회 이상의 거래 히스토리가 있었던 것으로 나타났다. 비중은 전체의 26.8%로, 이번에 첫 거래의 물꼬를 튼 사례들의 규모 대비 36.6% 수준이다. 한편, 3/4분기 거래의 52%는 7월에 일어난 것으로 조사되었다. 8월에는 37%, 9월은 11%를 차지하였다.

**[매각 히스토리 분석] 이번 분기에 재매각 후 3.3m<sup>2</sup>당 가격 상승차익...2천만원↓, 최대**

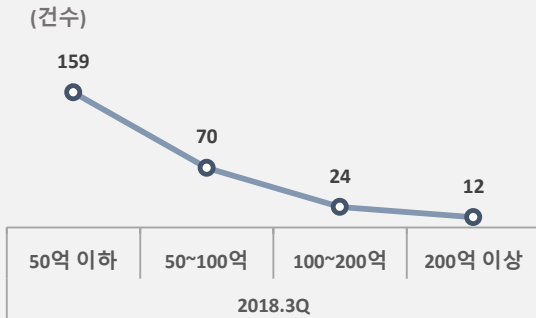
2018.3Q 매각 후 3.3m<sup>2</sup>당 가격 상승 차익 구간 별 거래량



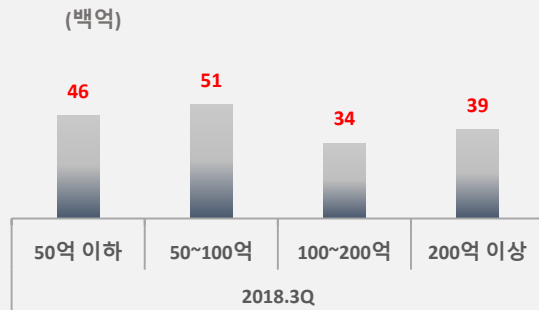
위에서 살펴본 바와 같이 3/4분기에 거래가 이뤄지기 전, 매각된 히스토리가 있었던 사례들을 대상으로 하여 가격 상승 정도를 측정하였다. 이를 가격 상승 차익 구간 별로 분류한 결과, 3.3m<sup>2</sup>당 '2천만원 이하' 구간에서 48건을 기록하면서 가장 많은 건수가 집중된 것으로 드러났다.

전분기 대비 거래량 증가 구간은 '50~100억'... 3/4분기 전체 거래 총액의 약 30% 차지  
 '200억 이상' 거래량의 2배는 '100~200억' 에서... 전 금액대를 통틀어 거래 규모는 최소

2018.3Q 금액대별 거래현황



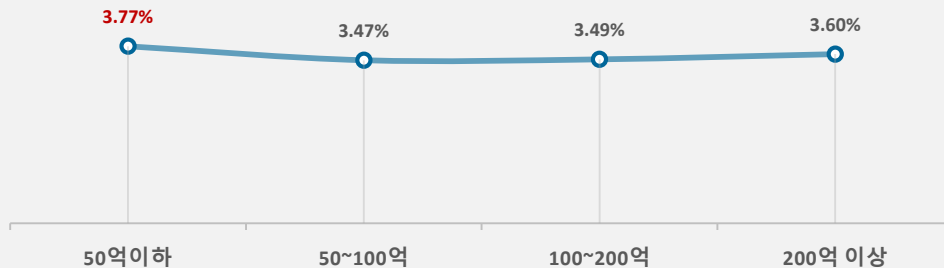
2018.3Q 금액대별 거래규모



2/4분기 대비 유일한 거래 증가세를 보인 구간은 '50~100억' 이었으며, 전체 거래량의 26.4%를 차지 하였다. 본 금액대의 거래 금액은 약 5,100억으로 이번 분기 거래 총액의 약 30% 로 나타났다. 한편, '100~200억' 금액대의 거래 건수는 '200억 이상' 대비 2배 가량 높은 것으로 드러났다.

[금액대별 평균수익률] '50억 이하' 에서 3.77%로 최대, 그 외 구간은 3% 증반대 움직여

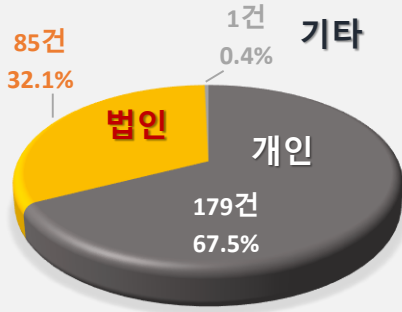
금액대별 평균 수익률(%)



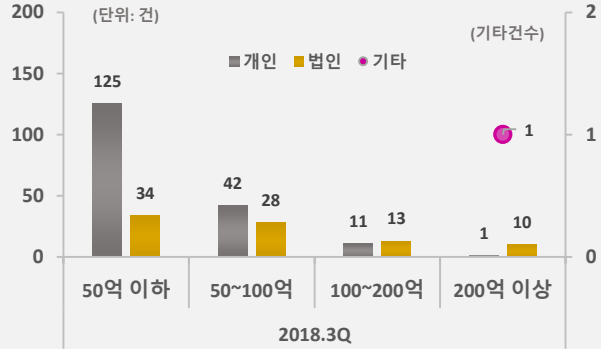
2018년 3/4분기에 거래된 매매 사례들을 기준으로 하여 각 금액대별로 매각 당시 수익률의 평균값 을 구한 결과, '50억 이하' 에서 3.77%로 최대치를 기록하였다. '50~100억' 과 '100~200억'은 비등한 수준이다.

**법인 매수율, 지난 2/4분기에 이어 32% 웃돌아...특히 '100억 초과' 구간부터 강세 ↑**

2018.3Q 투자자 유형별 거래량



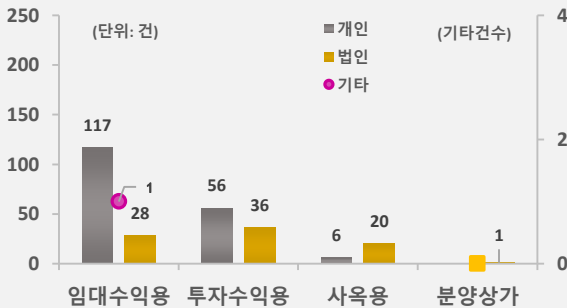
2018.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



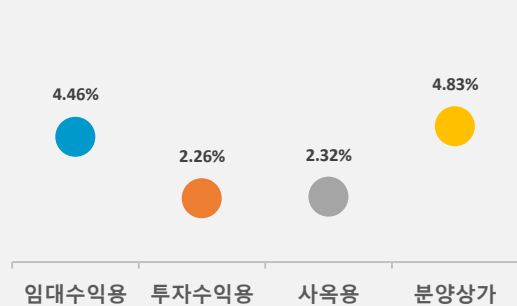
'18년 3/4분기에도 전체의 32%를 넘는 법인 매수율은 지난 2/4분기와 비등한 비중으로 나타났다. 세부 금액대별로 살펴보면 개인은 '100억 이하' 에서, 법인은 '100억 초과' 구간에서부터 그 강세가 돋보였다.

**[자산유형별 거래량 분류]** 개인은 임대수익용, 법인은 투자수익용 자산에 몰입 투자  
**[자산유형별 평균 수익률]** 투자수익과 사옥용, 2% 문턱...전 유형에서 5% 미만 수준

2018.3Q 매수유형별\_자산 유형별 거래량



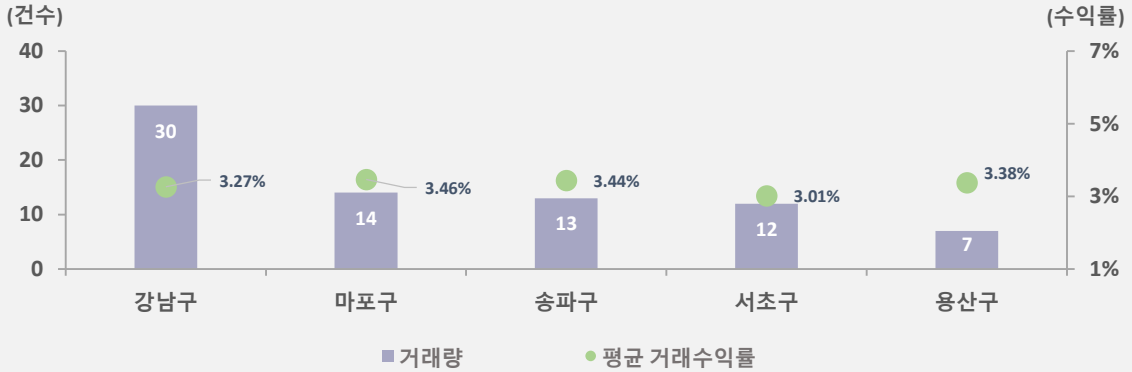
자산 유형별 평균 거래수익률(%)



이번 분기에는 개인은 임대수익용에, 법인은 투자수익용에 집중적으로 투자한 패턴을 드러냈다. 이외에 사옥용은 법인에서 개인의 3배를 넘어서는 거래량을 일으켰으며, 분양상가는 법인이 1건에 매입하는 것에 그쳤다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/송파구/서초구/용산구로 나타나  
거래수익률, 대체로 3% 중반 미만... 마포구 최대, 신수동 대학가 근생빌딩 수익률 高

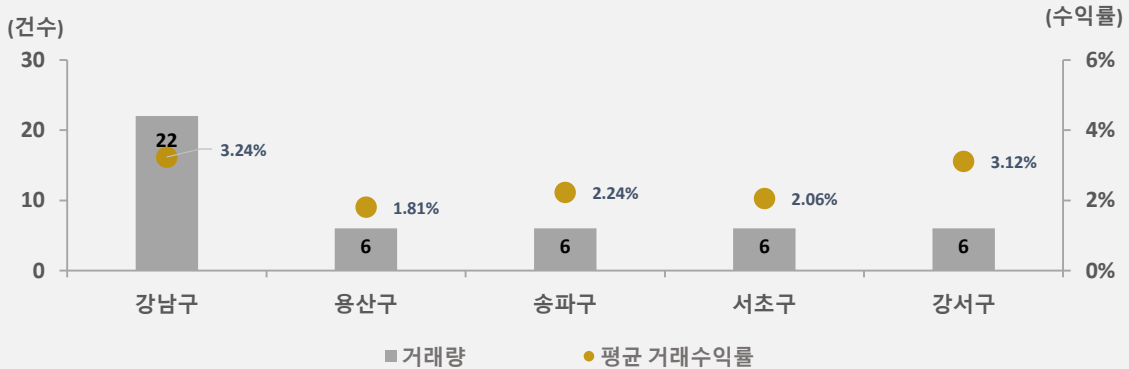
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.27%, 마포구 3.46%, 송파구 3.44%, 서초구 3.01%, 용산구 3.38%로 나타났다. 지난 3분기 연속 거래수익률 1위 자리를 지켜낸 마포구의 경우, 수익률이 무려 5%에 근접한 서강대 후문 앞 신수동 근생빌딩 사례가 반영되어 평균치를 끌어올린 것으로 해석된다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/용산구/송파구/서초구/강서구 포진  
사옥 매입 및 부동산 개발 목적으로 활발한 투자 일어난 강서구...상위 5구 내 첫 진입

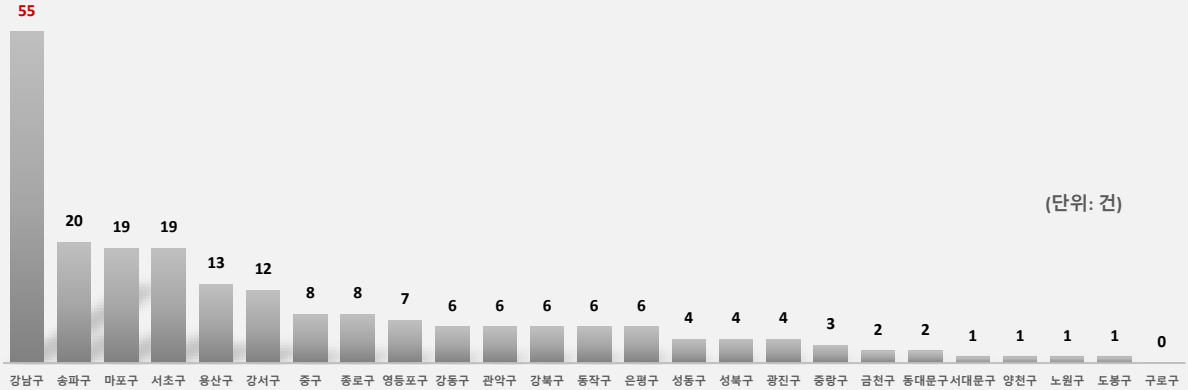
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 나머지 4구는 모두 동 순위로서 용산구, 송파구, 서초구, 강서구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.24%, 용산구 1.81%, 송파구 2.24%, 서초구 2.06%, 강서구 3.12% 선이다. 강서구의 경우, 사옥 확보 및 부동산 개발 목적을 가진 다양한 업종(에너지 발전 사업/소프트웨어/부동산 임대업)의 회사들로부터 대다수 매입된 것으로 파악되었다.

## [서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구...강남구/송파구/마포·서초구/용산구

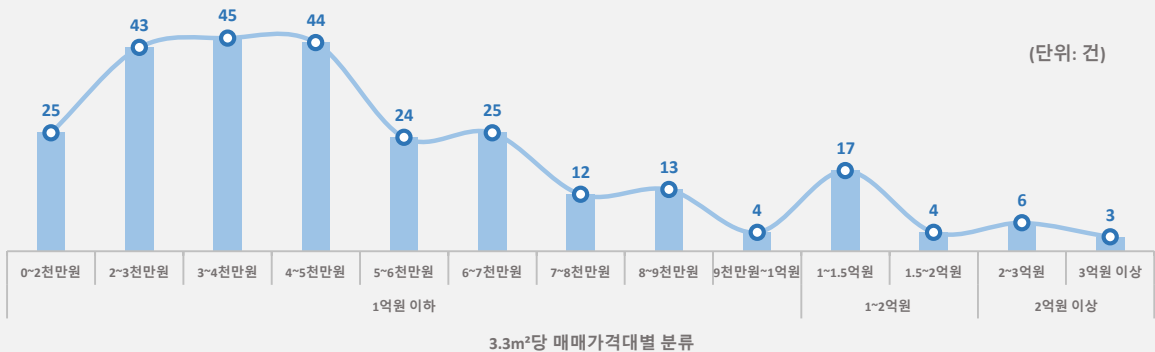
18.3Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황



이번 3/4분기 서울시 매매 건수(총 214건)중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 송파구, 마포구와 서초구가 동 순위로 3위, 그 뒤를 이어 용산구인 것으로 조사되었다.

## 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래 빈도...3~4천만원 최대, 4~5천만원 구간과는 1건 차이 뿐 1억원 이상, 서울시 거래량의 14%...해당 구간 내 1~1.5억원대 거래량, 가장 많아

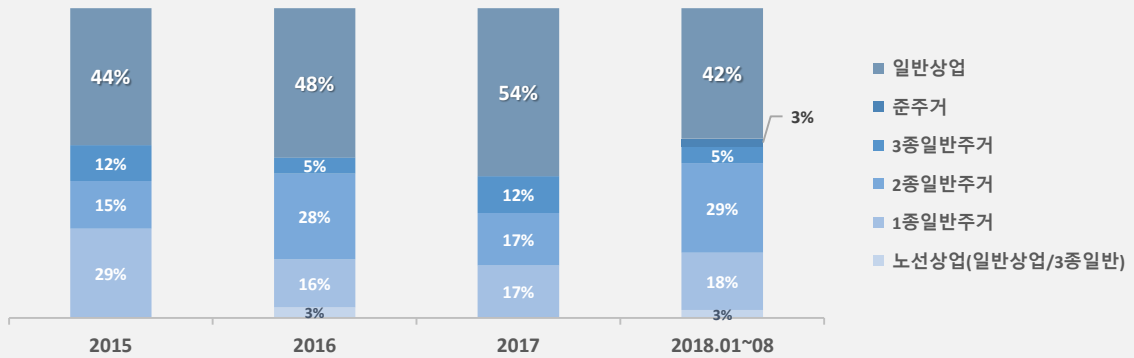
18.3Q 서울시 거래량\_3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 별 건수 현황



올해 7~9월까지 서울시에서 거래 빈도가 최대인 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대는 3~4천만원 구간으로 전체의 약 21%를 상회하였다. 그리고 각각 1~2건의 차이로 4~5천만원과 2~3천만원대가 그 뒤를 쫓았다. 한편, 1억원 이상부터는 총 14%의 비중을 차지하였고 그 안에서도 1~1.5억원대 거래량이 가장 많았다.

[용도지역별 거래 비중] 종로구 거래의 평균 47%가 속한 용도지역... '일반상업지역'  
2015년에는 '1종일반주거', 2018년 1~8월까지 '2종일반주거지역' 비중, 약 30%

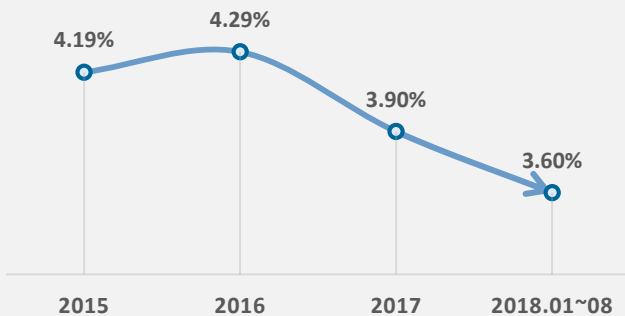
[종로구] 2015~18.08\_용도지역별 거래 비중



2015년 부터 올해 8월까지 서울시 종로구에서 매각된 사례들 가운데, 평균적으로 약 47%는 '일반상업지역'에 속한 것으로 확인되었다. 그 외 '1,2,3종 일반주거지역'은 각 용도지역마다 연도별 거래비중이 전체의 30% 미만에 그쳤다.

[연도별 평균수익률] 2016년 4% 초반 수준, 이후 하락세 이어져...현재는 약 3.6%

[종로구\_거래 당시 기준] 연도별 평균 수익률(%)

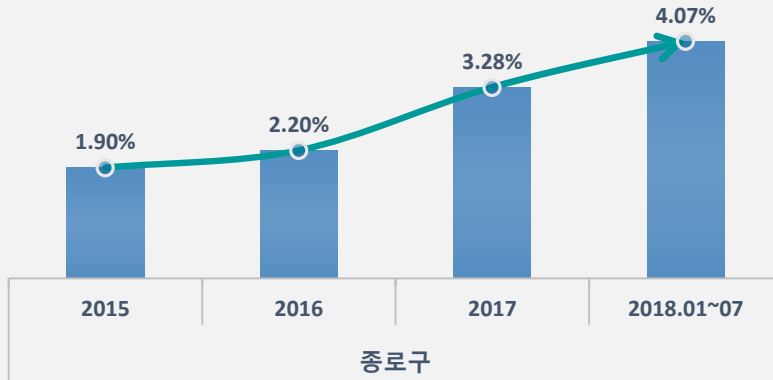


좌측 그래프는 과거 3년 동안 해마다 거래된 시점을 기준, 개별 자산에서 발생하였던 연 수익률 값의 평균치를 반영한 것이다.

2015~16년까지는 상승 곡선의 패턴을 보이며 4.29% 까지 올라갔으나 그 이후 감소세로 접어들면서, 올해 8월에는 약 0.7%p 하락한 수준인 3.6%에 머물렀다.

[전년대비 지가상승률] 가장 가파르게 상승한 시기는 2017년...약 3.28%, 상승폭 1.08%p  
 꾸준한 '증가 현상' 계속될 전망...2018년 1~7월 기준, 4% 초반대 넘어선 상황

[종로구] 2015~18.07 전년대비 지가상승률 추이

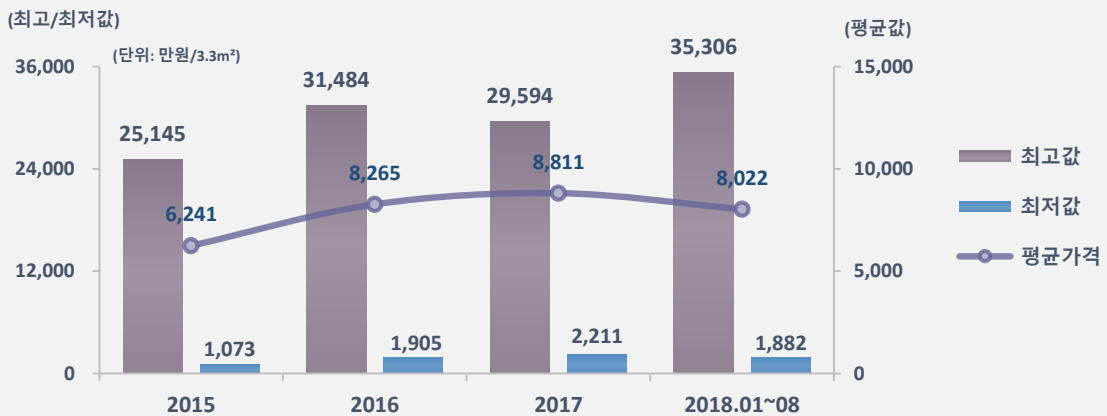


[자료] 한국감정원

불과 3년 전, 전년대비 지가상승률이 2% 남짓에 그쳤던 종로구가 2017년에 들어서면서 3% 수준을 가볍게 넘어섰다. 2018년 1~7월까지의 4.07%로 나타났으며 내년에는 4% 중·후반을 상회하게 될 것으로 예상된다.

## [연도별 3.3m²당 매매가격 변화] 3.3m²당 평균 수준, 약 8~9천만원 사이 움직여

[종로구] 2015~18.08 3.3m²당 매매가격 분석



당사에서 2015년부터 올해 8월까지 종로구의 매매 사례를 분석한 결과, 3.3m²당 최고값은 3억 5천만원까지 치솟은 반면, 최저값은 2천만원 내외로 이 둘의 격차는 유독 큰 편으로 나타났다. 그리고 2016년 이후부터는 평균적으로 3.3m²당 약 8~9천만원 대의 가격 수준을 형성 중인 것으로 분석되었다.

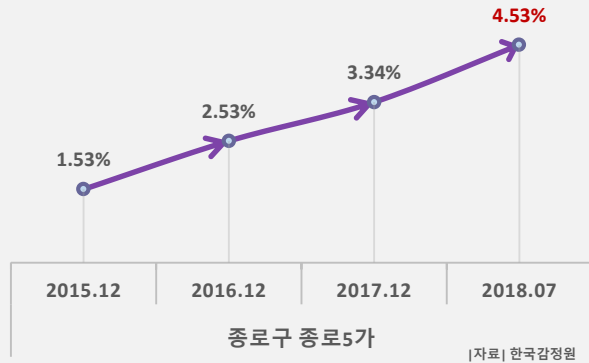
## [종로구 종로5가 지가변동률] 올해 7월에 4.53% ... 2017년 12월 대비 1.19%p ↑

당사는 이번 분기에 종로구에서 거래된 자산들 중 실제 투자 사례의 분석을 위해 '종로5가'에 소재한 건물을 선정하였다.

오른쪽 그래프는 2015~17년까지는 각 해당연도 말월의 지가변동률을 선택, 올해는 가장 최근에 발표된 7월의 수치를 토대로 작성되었다.

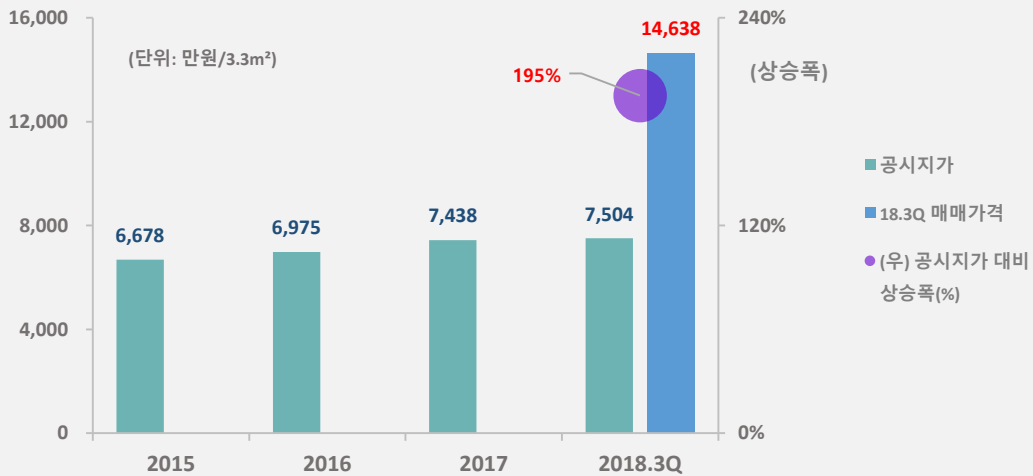
2015년 말부터 현재까지 매년 약 1%p 안팎으로 상승하며 지난 7월, 4.53%에 이르렀다.

[2015~18.07] 해당연도 월중 최고 지가변동률 현황



## [2018.3Q 사례 분석] 3/4분기 중 7월에 매각...3.3m<sup>2</sup>당 약 1.5억원, 공시지가 x 1.95배

[2018.3Q] 종로구 종로5가\_공시지가 vs. 실거래가격 분석



상기 그래프는 이번 3/4분기 중 7월에 매각된 '종로5가' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 3.3m<sup>2</sup>당 14,638 만원에 매각되었으며, 올해 5월에 발표된 해당 사례의 공시지가 수준인 3.3m<sup>2</sup>당 7,504 만원과 약 1.95배에 달하는 가격 차이를 보였다.

## [종로구 가회동] 북촌로에 접한 한옥 주택... '㈜코리아테크' 에서 매입 후 바로 신탁



소재지 : 서울시 종로구 가회동 26-5  
 대지: 397.79m<sup>2</sup>[120.33PY] /연면적: 135.54m<sup>2</sup>[41.00PY]  
 규모: 지하0층~지상1층/ 준공연도: 건축물대장 미기재  
 매매금액: 562,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 4,670만원**  
 계약일: 2018-06-12, 잔금일: 2018-08-28

## [종로구 필운동] 경복궁역, 세종마을 음식문화거리 인근 상가주택...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 필운동 139-1  
 대지: 88.20m<sup>2</sup>[26.68PY] /연면적: 297.16m<sup>2</sup>[89.89PY]  
 규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1997.05.23  
 매매금액: 220,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 8,246만원**  
 계약일: 2018-04-24, 잔금일: 2018-07-24

## [종로구 종로5가] 일반상업지역, 약국 밀집 상권 內 메디컬 빌딩...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 종로5가 62-1  
 대지: 92.60m<sup>2</sup>[28.01PY] /연면적: 350.41m<sup>2</sup>[106.00PY]  
 규모: 지하0층~지상4층/ 준공연도: 건축물대장 미기재  
 매매금액: 410,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 14,638만원**  
 계약일: 2017-12-21, 잔금일: 2018-02-28

## [종로구 구기동] 상명대학교 북측, 진흥로변에 접한 복층 건물...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 구기동 88-16  
 대지: 466.02m<sup>2</sup>[140.97PY] /연면적: 177.98m<sup>2</sup>[53.84PY]  
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 건축물대장 미기재  
 매매금액: 305,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 2,164만원**  
 계약일: 2018-04-08, 잔금일: 2018-07-02

## [종로구 동승동] 혜화역, 대학로 마로니에 공원 후면의 근생빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 종로구 동승동 130-63  
 대지: 148.79m<sup>2</sup>[45.01PY] /연면적: 192.20m<sup>2</sup>[58.14PY]  
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공 및 리모델링 연도: 1987/ 2012.05.22  
 매매금액: 140,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 3,110만원**  
 계약일: 2018-07-02, 잔금일: 2018-07-25

## [종로구 종로3가] 환승역세권 종로3가역 전면의 소형빌딩... '주제이인터내셔널' 측 매입



소재지 : 서울시 종로구 종로3가 143  
 대지: 112.40m<sup>2</sup>[34.00PY] /연면적: 293.39m<sup>2</sup>[88.75PY]  
 규모: 지하0층~지상3층/ 준공연도: 1964.07.03  
 매매금액: 500,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 14,760만원**  
 계약일: 2018-04-20, 잔금일: 2018-06-28

## 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 90,100건) 자료 중 약 11,145건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2018.3Q 주요 금융·경제지표 동향
- 중·소형 빌딩 2018.3Q 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
  - [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
  - [서울시 종로구] 2015~18.3Q 연도별 거래량과 평균수익률, 지가상승률 및 평균 매매가격 추이
  - 종로5가\_실제 투자사례 분석, 해당 지역구\_대표 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2018.07.01~2018.09.30

## 중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m<sup>2</sup> 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 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 높음.





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.