



RK REALTY KOREA

Market Report

2019 1Q | NO.23

Contents

- 03** 2019.1Q 주요 금융·경제지표 동향
- 04** 중·소형 빌딩 2019.1Q 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** [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09** [서울시 송파구] 2016~19.1Q 연도별 거래량과 평균수익률
지가상승률 및 평균 매매가격 추이
송파구 송파동_실제 투자사례 분석
대표 매매사례 소개
- 15** RK Research Reference Page

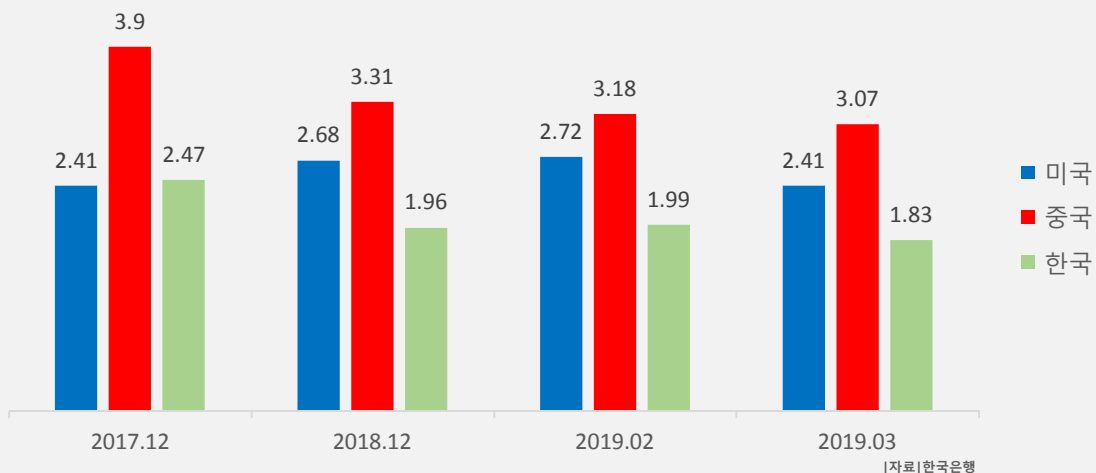
2019.1Q 주요 금융·경제지표 동향



국채금리, 주요국 금리(국채 10년)는 **소폭 하락**..세계 경기둔화 우려, 무역협상 경계감 등으로 인해 소폭으로 하락중

국제금융시장 주요국 국채금리(10년)

(%)

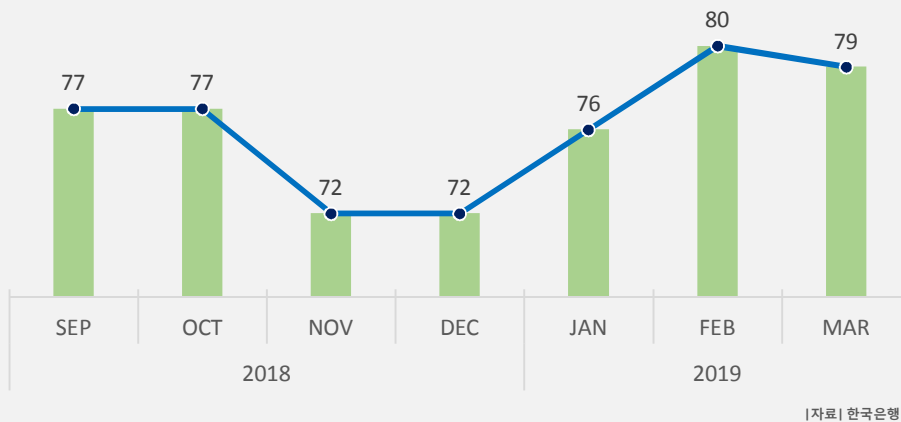


한국은행이 가장 최근에 발표한 3월 기준, 국제금융시장 주요국 국채금리(10년)에 따르면 글로벌 경기둔화 심화 우려등으로 변동성이 확대되었다가 3월 들어 미국 및 중국의 경기지표 호전 등으로 다소 안정적으로 되는 모습을 보고 있다. 다만 미·중 무역협상 및 브렉시트 향방, 중국 경제의 하방 리스크등에 대한 경계감은 지속되어야 할 것이다.

[소비자동향지수 분석] 경기전망지수, 지난 2018.12월 이후로 기준값 ↑ 긍정적 시각 多

향후 경기전망지수 추이

(소비자동향지수, 기준값=100)

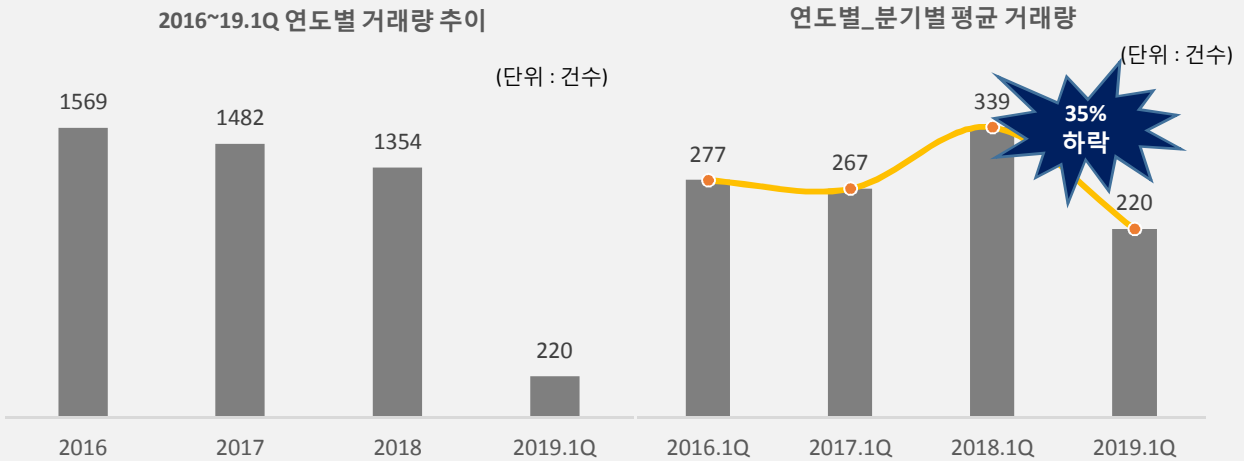


2018.12월 이후로 소비자동향지수의 기준값(100)에서 꾸준히 상승세를 보이다 2019.3월 1Point 하락하였으나 남은 하반기 향후 경기에 대해 긍정적인 시각이 짙어지고 있다고 해석된다.

중·소형 빌딩 2019.1Q Market Analysis

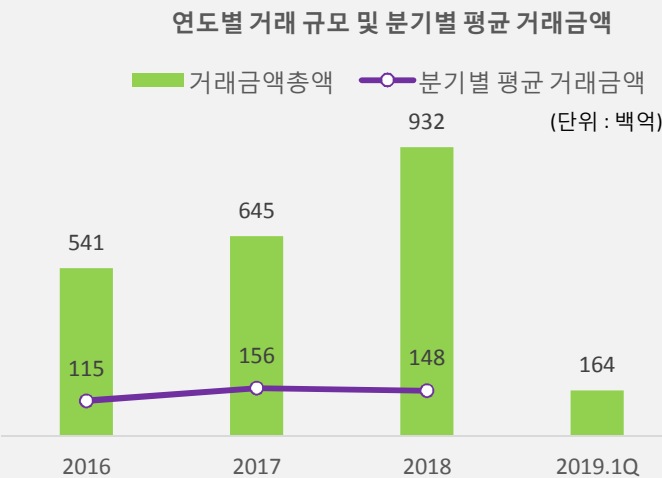


2019년 1/4분기 총 거래량 220건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 300건 예상
2016년 이후 연간 거래량 평균 1,500건에 근접하는 패턴 형성 중



당사에서 그 동안 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 1/4분기 거래량과는 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 6천4백억원**
2017~18년, 연간 거래금액 수준...약 10조원 문턱까지 올라서



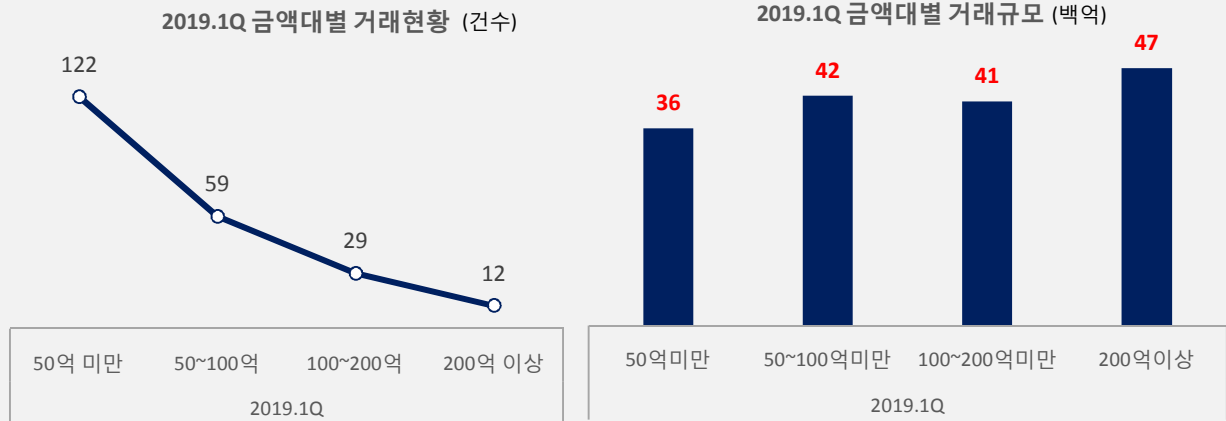
'19년 1/4분기 거래금액은 약 1조 6,475억원 수준으로, 전년 분기별 평균 대비와 비슷한 수준으로 나타났다.

이번 분기의 거래금액은 앞서 살펴보았던 분기별 평균 거래량보다는 미치지 못하지만 물가상승 및 토지의 지가상승으로 인해 평균 거래금액은 비슷한 수준으로 나타났다.

중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

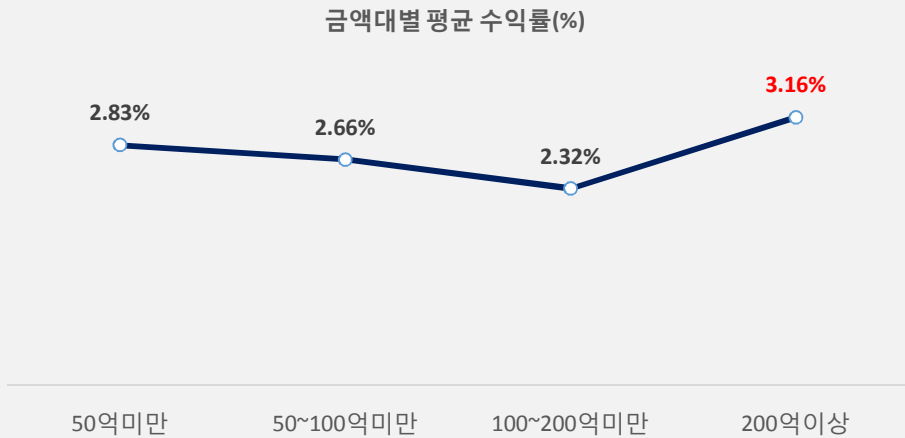


가장 활발한 거래구간, '50억 이하'...거래량 비중 55%, 거래규모는 3천6백억원
 거래량 최소, '200억 이상'...거래량 대비 거래규모는 1위, 약 4천7백억원 수준



'50억 이하'는 거래량 최대를 기록하는 구간이나, 거래금액 총액 같은 경우 금액대가 적어 가장 낮게 나타났다. 이번 분기에서 눈에 띄는 양상은 '200억 이상' 에서 최소 거래량을 기록했지만 그 거래규모는 1위 약 4천7백억원을 달성했다는 것이다.

[금액대별 평균수익률] '200억 이상' 에서 3.16%로 최대, 그 외 구간은 2% 중반대 움직여

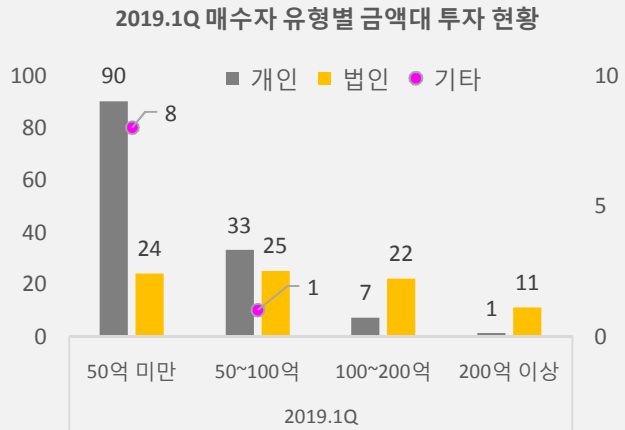
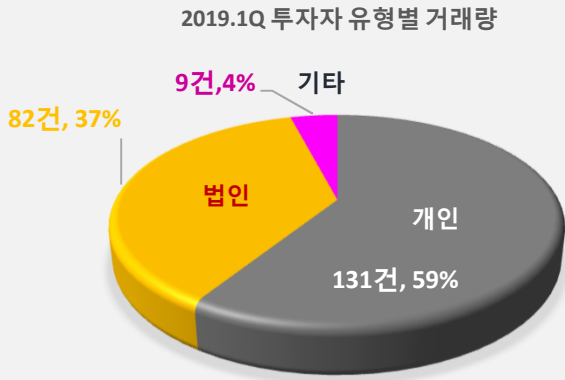


2019년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별로 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과, '200억 이상' 구간에서 3.16%를 기록하며 가장 높게 나타났다.

거래시장 매수자 유형과 금액대 및 자산유형별 거래분석



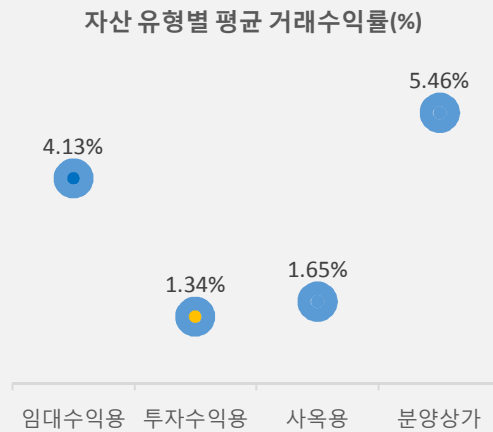
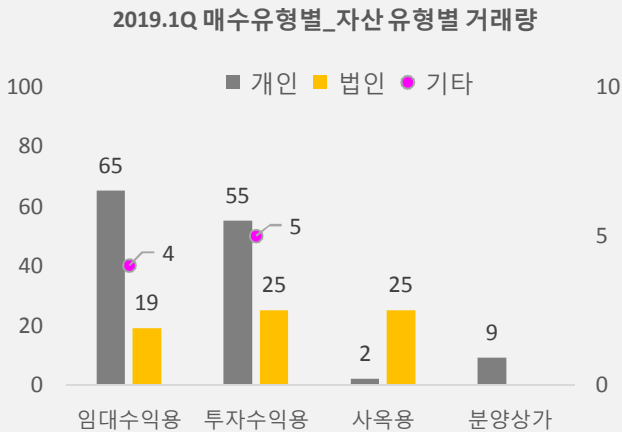
개인 투자자, 전체 거래의 59% 차지... '100억 이하' 금액대에서 강세



'19년 1/4분기 거래의 59%는 개인 투자자의 손에 흡수된 것으로 드러났다. 금액대별로는 '100억 이하' 에서 법인을 추월하며 강세를 띄었다. 법인 비중은 전체의 37%를 밑돌았다.

[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용과 투자수익용에 집중, 법인은 비교적 다양함.

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가가 5.46%로 가장 높아, 투자형은 1.34%로 최소치

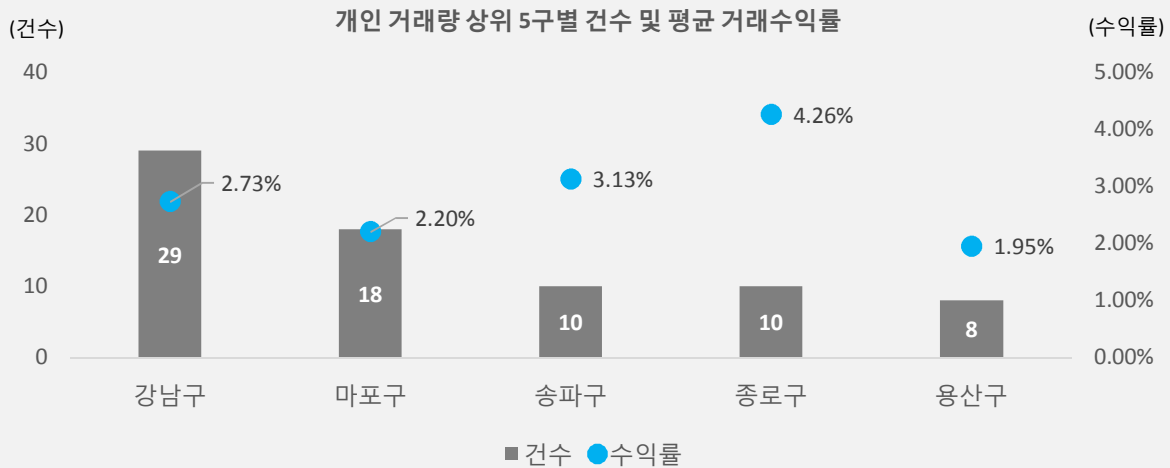


개인과 법인이 매입한 사례들을 크게 네 종류의 자산 유형으로 구분하면, 개인은 임대수익용과 투자형에 집중하는 것으로 파악되었다. 법인은 분양상가를 제외하면 개인에 비해 자산별로 비교적 균등한 투자를 실현한 것으로 나타났다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역

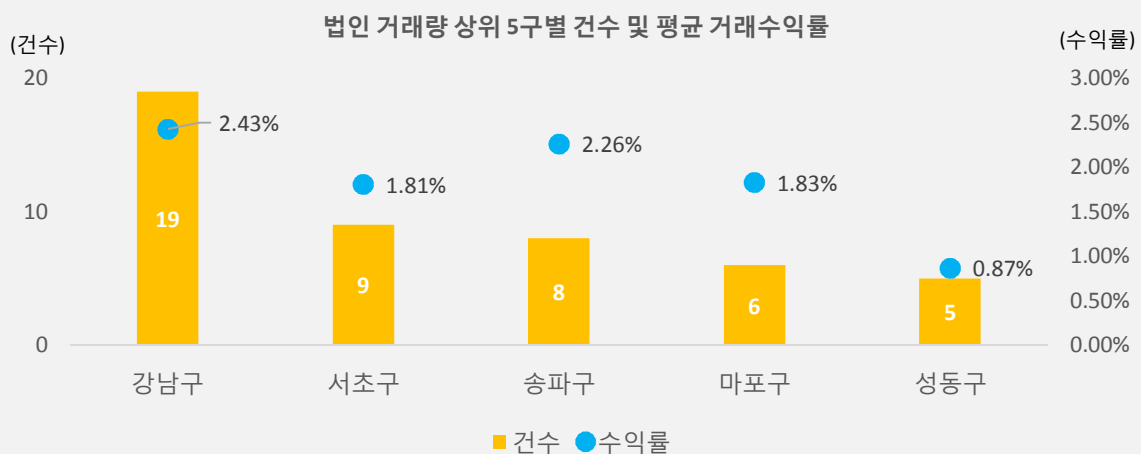


개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/송파구/종로구/용산구로 나타나
거래수익률, 종로구가 가장 높은 걸로 보여짐



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 종로구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.73%, 마포구 2.20%, 송파구 3.13%, 종로구 4.26%, 용산구 1.95%로 나타났다. 이로 말미암아 종로구 같은 경우 투자자들이 수익형부동산을 선호하는 것으로 확인되었다.

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



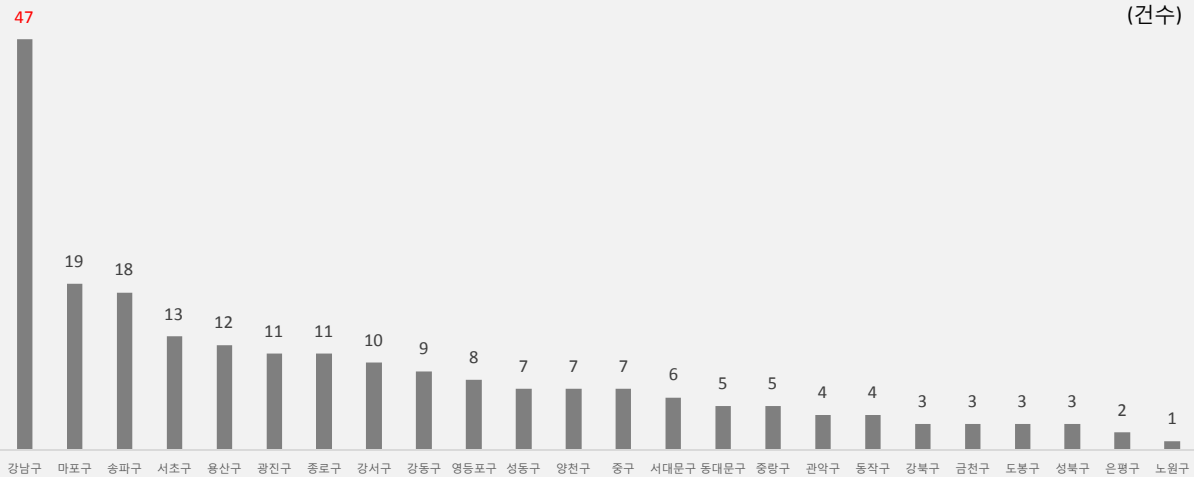
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 성동구로 확인되었다. 성동구의 첫 TOP5 진입의 이유는 성수동의 개발이 대부분을 차지한다. 개인들의 법인명의 매입과 법인들의 성수동 소재 사옥 및 개발을 목적으로 거래량이 활발했기 때문이다. 성수동은 강남과의 접근성과 블루보틀 입점 및 상권분위기 상승으로 인한 핫플레이스라고 볼 수 있다.

[서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



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

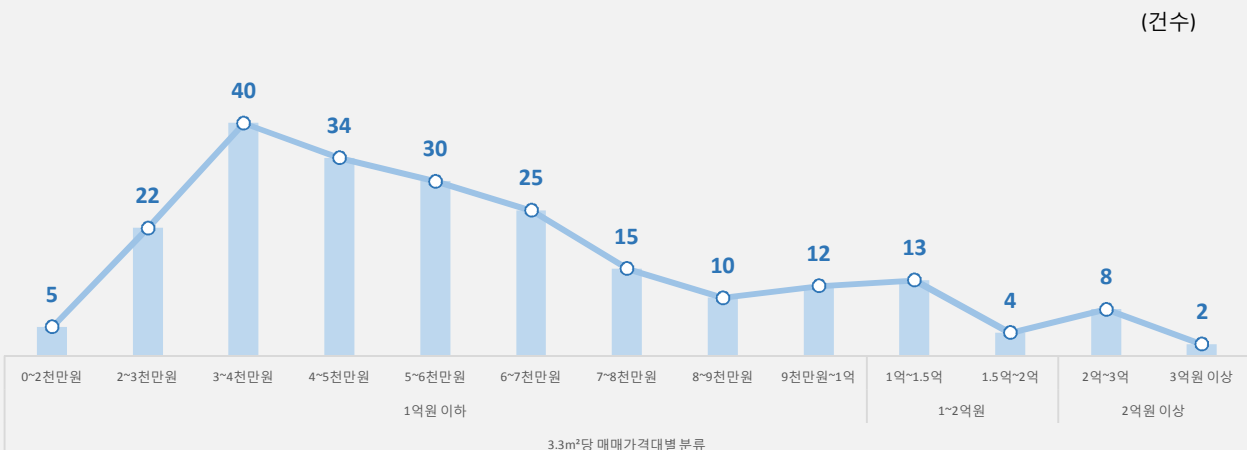
19.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황



올해 1/4분기 서울시 매매 건수(총 218건)중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 용산구인 것으로 조사되었다.

3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도...3~4천만원 최대, 4~5천만원 구간과는 6건 차이 1억원 이상, 서울시 거래량의 12.3%...해당 구간 내 1~1.5억원대 거래량, 가장 많아

19.1Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황



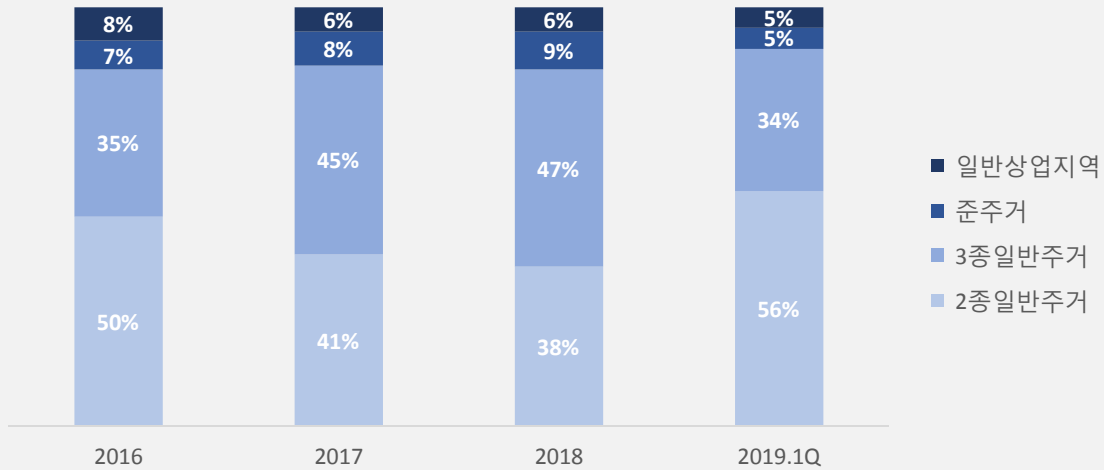
서울시에서는 3.3m²당 3~4천만원과 4~5천만원의 거래 빈도가 가장 높게 나타나면서 순차적으로 1,2위를 차지했다. 0~2천만원은 3.3m²당 금액은 가장 낮은 금액이지만 거래건수는 5개로 그만큼 서울시에서는 2천만원이하의 토지가 거의 없다는 걸 대변하고 있다.

[서울시 송파구] 2016~19.1Q 연도별 거래량과 평균수익률



[용도지역별 거래 비중] 송파구 거래의 평균 90%가 속한 용도지역... '일반주거지역'
2016~2018년도 제3종일반주거의 상승세, 그러나 2019년도 1Q 제2종일반주거의 반등

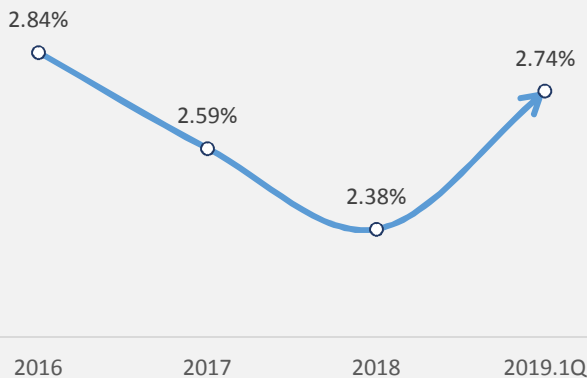
[송파구]2016~19.1Q_용도지역별 거래 비중



2016년도부터 2018년까지 위 그래프를 보면 알 수 있듯이 제3종일반주거지역의 비중은 35%에서 47%까지 증가되었음을 알 수 있다. 그러나 2019년 1Q 그래프를 보면 제3종일반주거지역의 비중은 34%로 3년 전 비중으로 돌아갔으며 제2종일반주거지역이 56% 급격히 증가했음을 알 수 있다.

[연도별 평균수익률] 2018년 2.35%까지 하락... 현재는 회복세로 인하여 약 2.74%

[송파구_거래당시기준]연도별 평균 수익률(%)



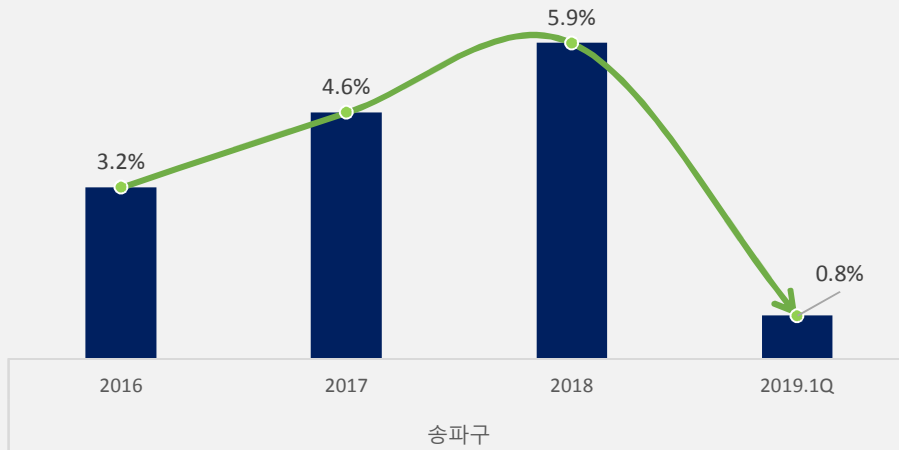
좌측 그래프는 과거 3년 동안 해마다 거래된 시점을 기준, 개별 자산에서 발생하였던 연 수익률 값의 평균치를 반영한 것이다.

2016~18년까지는 하향 곡선의 패턴을 보이며 2.38% 까지 하락했으나 그 이후 회복세로 접어들면서, 올해 3월에는 약 0.4P 상승한 수준인 2.74%에 머물렀다.

[서울시 송파구] 2016~19.1Q 지가상승률 및 평균 매매가격 추이

[전년대비 지가상승률] 2016년 3.2%~ 2018년도 5.9%까지 지속적인 지가상승률 추이
그러나 2019년 1Q 수직낙하!! 그 이유는? 9호선 황금라인의 전과 후?

[송파구] 2016~19.1Q 전년대비 지가상승률 추이



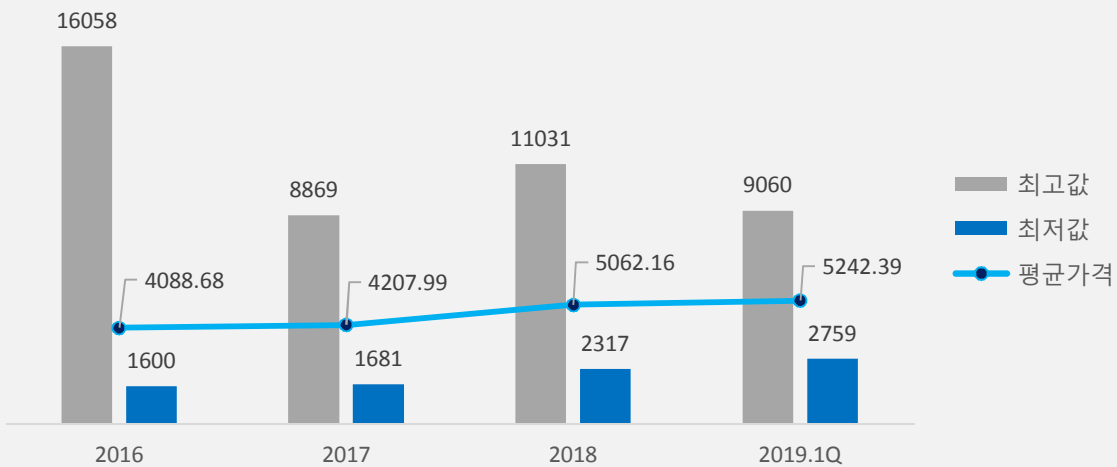
[자료] 한국감정원

불과 3년 전, 전년대비 지가상승률이 3.2%였던 송파구의 2018년 전년대비 지가상승률은 5.9%까지 치솟았다. 그러나... 2019년 1Q 전년대비 지가상승률은 0.8로 지난 4년간 최악의 상승률을 보여준다. 그간 9호선 황금라인의 기대감으로 지가상승이 높아졌으나 지가상승 대비 임대 인프라의 부족으로 예상된다.

[연도별 3.3m²당 매매가격 변화] 3.3m²당 평균 수준, 약 4~5천만원 사이 움직임

[송파구] 2016~19.1Q 3.3m²당 매매가격 분석

(단위: 만원)



당사에서 2016년부터 올해 3월까지 송파구의 매매 사례를 분석한 결과, 3.3m²당 최고값은 1억 6천만원까지 치솟은 반면, 최저값은 1천500만원 내외로 이 둘의 격차는 유독 큰 편으로 나타났다.

[2019.1Q 송파구 송파동] 실제 투자사례 분석



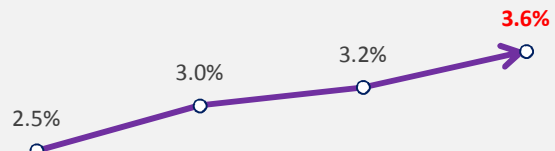
[송파구 송파동 지가변동률] 올해 3월에 3.6% ... 2018년 12월 대비 0.4%p 상승

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

오른쪽 그래프는 2016~18년까지는 각 해당연도 말월의 지가변동률을 선택, 올해는 가장 최근에 발표된 3월의 수치를 토대로 작성되었다.

2016년 말부터 현재까지 지속적인 상승세를 이어오고 있는것으로 분석된다.

[2016~19.1Q]해당연도 월중 최고 지가변동률 현황

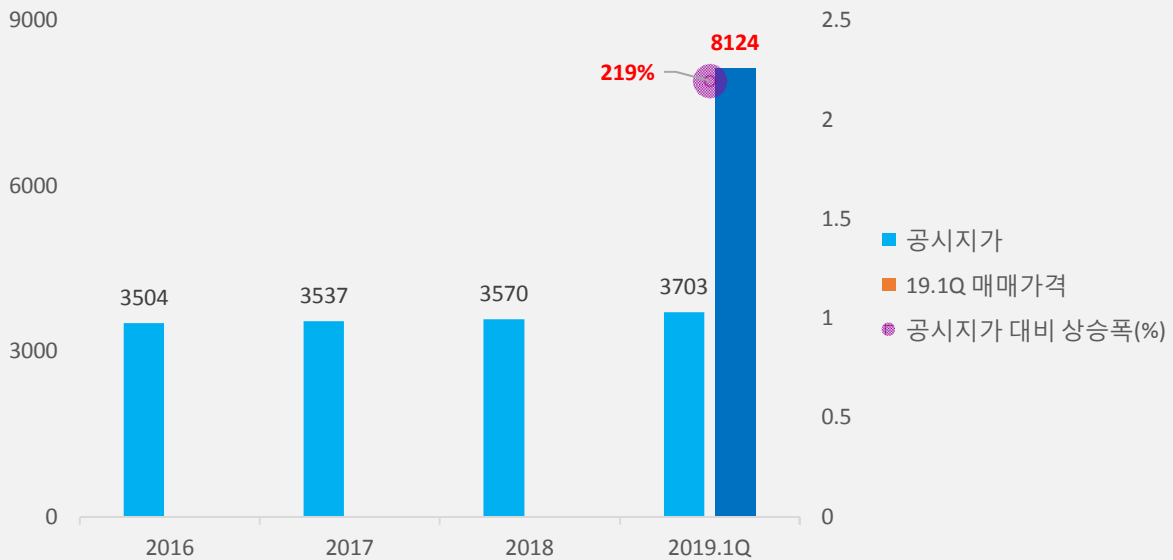


2016	2017	2018	2019.1Q
송파구 송파동			

[자료] 한국감정원

[2019.1Q 사례 분석] 1/4분기 중 3월에 매각...3.3m²당 약 8천만원, 공시지가 x 2.2배

[2019.1Q]송파구 송파동_공시지가 vs. 실거래가격 분석 (단위 : 만원/ 3.3m²)



상기 그래프는 이번 1/4분기 중 3월에 매각된 '송파동' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 3.3m²당 8,124만원에 매각되었으며, 2018년 6월에 발표된 공시지가 수준인 3.3m²당 3,703 만원과 약 2.2배에 달하는 가격 차이를 보였다.

[참고사례1] 송파구 대표 매매사례 소개



[송파구 잠실동] 잠실새내역, 잠실새내역 상권 인근 근생빌딩... 개인투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 잠실동 213-8

대지: 104.40m²[31.58PY] / 연면적: 144.99m²[43.86PY]

규모: 지하1층~지상2층 / 준공연도: 1977.06.07

매매금액: 139,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **4,402만원**

계약일: 2018-11-07, 잔금일: 2019-01-23

[송파구 가락동] 경찰병원역, 경찰병원역 상권 인근 근생빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 가락동 72-7

대지: 205.69m²[62.22PY] / 연면적: 555.54m²[168.05PY]

규모: 지하1층~지상5층 / 준공연도: 1989.12.26

매매금액: 226,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **3,632만원**

계약일: 2019-01-07, 잔금일: 2019-02-01

[송파구 가락동] 가락시장역, 향아리 상권 內 근생 빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 가락동 82-6

대지: 333.59m²[100.91PY] / 연면적: 933.82m²[282.48PY]

규모: 지하1층~지상4층 / 준공연도: 2005.09.23

매매금액: 562,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **5,569만원**

계약일: 2019-02-12, 잔금일: 2019-03-13

[참고사례2] 송파구 대표 매매사례 소개



[송파구 송파동] 환승역세권, 석촌역 인근 코너 신축 상가주택... '㈜시우' 측 매입



소재지 : 서울시 송파구 송파동 86-10
 대지: 249.39m²[75.44PY] / 연면적: 985.22m²[298.03PY]
 규모: 지하1층~지상7층/ 준공연도: 2017.02.09
 매매금액: 620,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 8,218만원
 계약일: 2019-01-19, 잔금일: 2019-03-29

[송파구 방이동] 더블역세권, 방이 먹자 상권 內 근생빌딩... '㈜조광건설' 측 매입



소재지 : 서울시 송파구 방이동 49-6
 대지: 492.60m²[149.01PY]
 /연면적:1,348.56m²[407.94PY]
 규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1987.04.07
매매금액: 1,350,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 9,060만원
 계약일: 2018-08-27, 잔금일: 2019-01-24

[송파구 송파동] 송파나루역 초역세권 대로변 코너 근생빌딩... '㈜사강랩테크' 측 매입



소재지 : 서울시 송파구 송파동 48-11
 대지: 528.99m²[160.02PY] / 연면적: 1,073.32m²[324.68PY]
 규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1994.11.15
 매매금액: 1,300,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 8,124만원
 계약일: 2018-09-05, 잔금일: 2019-01-31

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:** 2019.1Q 주요 금융·경제지표 동향
 중·소형 빌딩 2019.1Q 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
 [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
 [서울시 송파구] 2016~19.1Q 연도별 거래량과 평균수익률, 지가상승률 및 평균 매매가격 추이
 송파구_실제 투자사례 분석, 해당 지역구_대표 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2019.01.01~2019.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m² 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.**



RK REALTY KOREA

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

KU 건국대학교
KONKUK UNIV.

* 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.