



Market Report

2021 2Q | NO.32

Contents

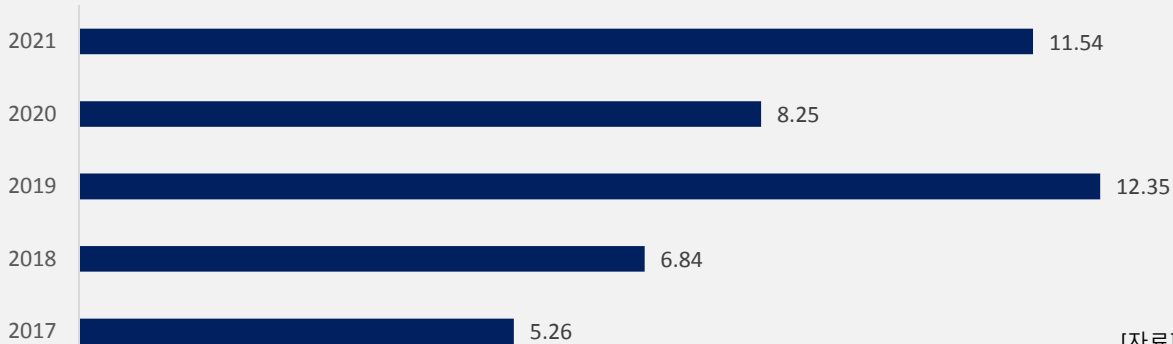
- 02 2021.2Q 서울시 개별공시지가 동향
- 03 중·소형 빌딩 2021.2Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 06 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 07 자산유형별 평균 수익률
- 08 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 09 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [성수동 준공업지역 이면도로 평균 시세]
- 11 [2021.2Q 성동구 지가 상승률]
- 12 [성수동] 2018~2021.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 성수동 매매사례 소개
- 14 [RK Research Reference Page]

2021.2Q 서울시 개별공시지가 동향



최근 5년간 전년대비 서울시 개별공시지가 상승률

(단위 : %)



[자료] 서울시

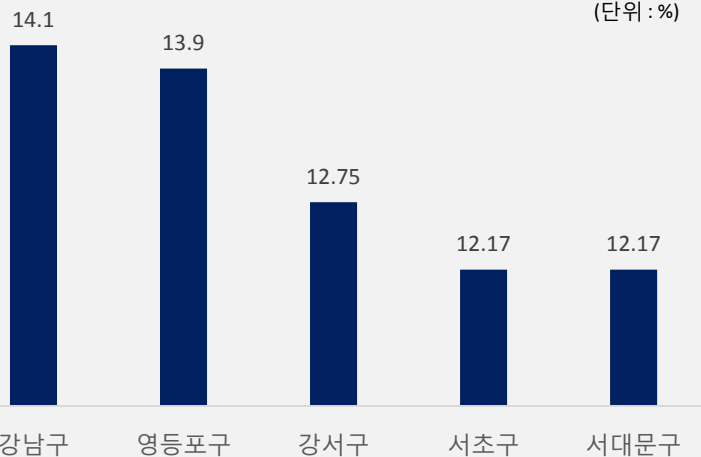
[부동산 가격공시에 관한 법률] 제10조에 따라 매년 1월 1일 기준 시·군·구청장이 개별공시지가를 산정해 5월 31일에 공시한다. 개별공시지가는 양도소득세·상속세·종합토지세·취득세·등록세 등 국세와 지방세는 물론 개발부담금 농지전용부담금 등을 산정하는 기초자료로 활용된다.

변동 원인으로는 각종 개발사업에 따른 토지수요 증가, 교통망 개선기대, 인플레이션의 현실화 등이 주요 상승요인으로 분석된다.

서울시 기준 99%의 토지가 공시지가가 상승했으며 동일하거나 하락한 토지는 1%에 불과하다.

서울시 개별공시지가 최고 상승률 지역 5개구

(단위 : %)



2021년 서울시 개별공시지가 변동률 상위 5개구는 강남구/영등포구/강서구/서초구/서대문구 순서로 나타났다.

그래프에는 나타나지 않았지만 송파구/성동구/금천구 또한 11.85%로 평균을 웃돌았으며 상승률이 가장 낮은 곳은 도봉구로 8.08%의 상승률을 보이고 있다.

[자료] 서울시

별첨. 서울시 공시지가 최고지가 소재지(주거지역, 상업지역)

(단위 : 원/m²)

용도지역	토지소재	공시지가	토지이용상황
주거지역	서초구 반포동 2-12 (아크로리버파크아파트)	26,700,000	아파트
상업지역	중구 충무로1가 24-2 (명동애타워(네이처리퍼블릭 명동월드점))	206,500,000	상업용

중·소형 빌딩 2021.2Q Market Analysis



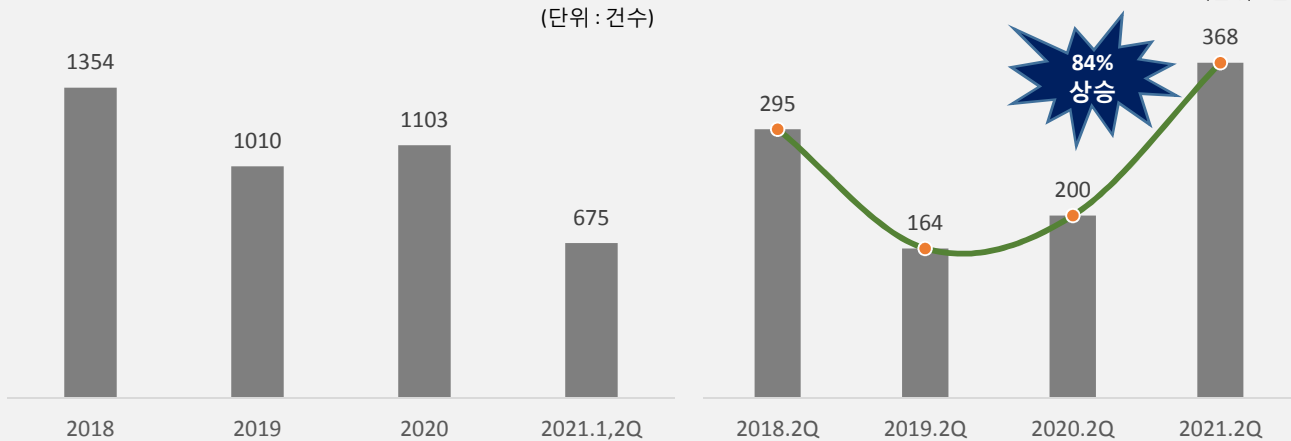
2021년 2/4분기 거래량 368건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 390건 예상
연도별_분기별 거래량은 작년 기준 84% 상승

2018~21.1,2Q 연도별 거래량 추이

(단위 : 건수)

연도별_분기별 거래량

(단위 : 건수)



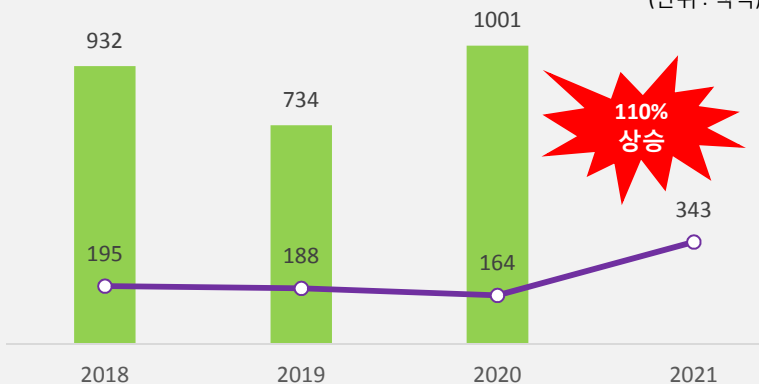
연도별_분기별 거래량을 보면 작년 기준으로 약 84% 상승세를 보이고 있으며 이는 2020년도 3분기부터 꾸준한 상승률을 보이는 것과 마찬가지로 코로나로 인한 풍부한 유동자금, 현금가치 하락방어, 자산가치 하락 대비 안전자산 투자선호도 증가, 주택시장의 규제로 인해 상업용 부동산에 많은 투자가 이루어지면서 계속해서 거래가 꾸준히 증가함을 보이고 있다. 특히 전세계적으로 인플레이션의 영향으로 실물자산인 부동산에 많은 투자가 이루어지고 있다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 3조4천3백억원**
전년도 분기별 거래금액과 비교해 두 배 이상 대폭 상승

연도별 거래 규모 및 연도별_분기별 평균 거래금액

연도별 거래금액총액 연도별 2Q 거래금액

(단위 : 백억)



21년도 2/4분기 거래금액은 약 3조4천3백억 원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 두 배 이상인 약 110% 대폭 상승한 걸 볼 수 있다.

이는 물가상승률로 인한 인플레이션 이 가속화 된 이유가 가장 크며 작년 한해동안 계속 이어져 온 코로나 및 주택시장의 규제로 인해 거래량이 대폭 상승하면서 20년도 2분기 거래금액과 매우 큰 차이를 보이는 것이다.

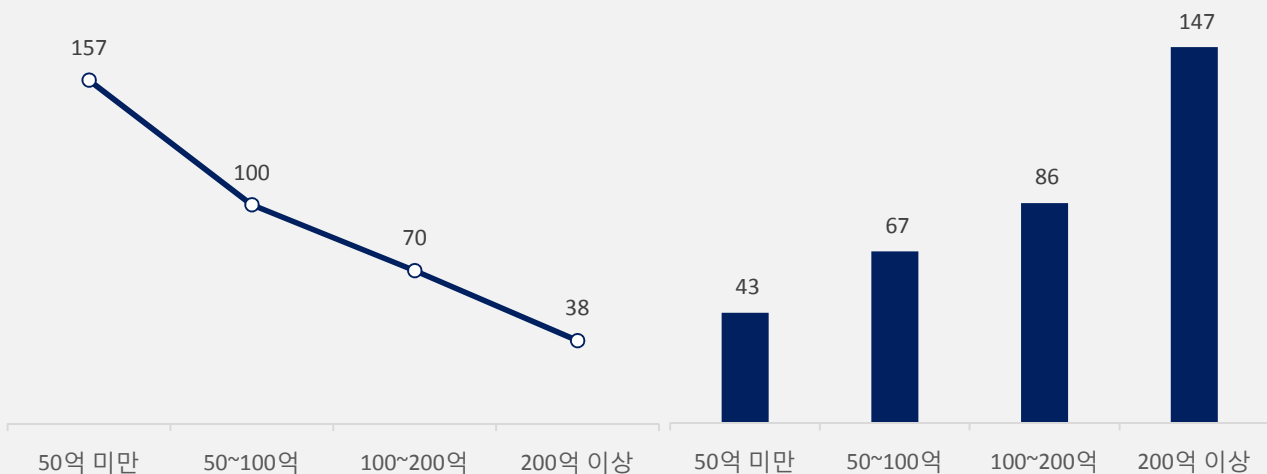
중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석



가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 43%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체 규모의 약 43%...!!

2021.2Q 금액대별 거래현황(건수)

2021.2Q 금액대별 거래규모(백억)

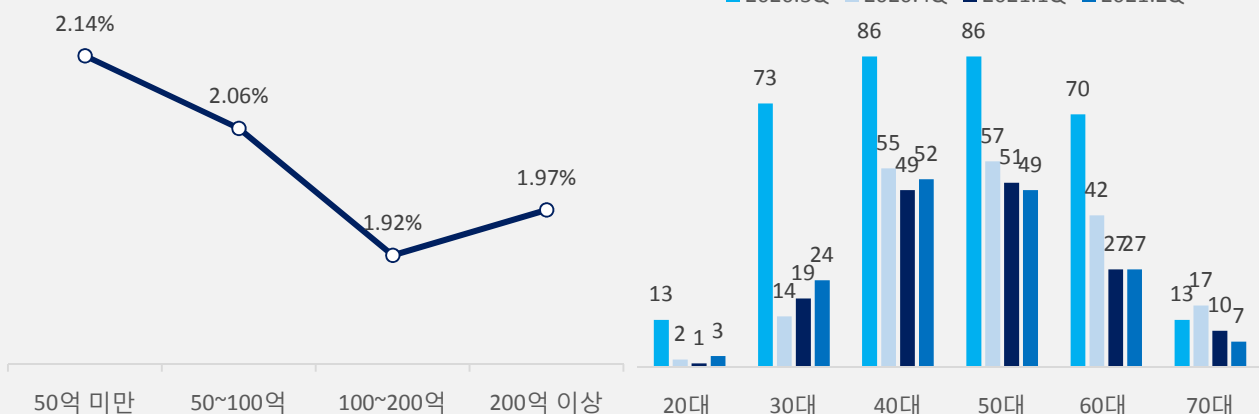


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 4,300억 원으로 가장 낮게 조사되었다. 이와 반대로 '200억 이상'의 금액대는 총 거래 건수의 약 10.3%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 43%인 1조4,700억 원으로 낮은 건 수 대비 총 거래규모에서 차지하는 비중은 상당히 큰 것을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.92% ~ 최고 2.14%로 수익률 편차 약 0.22%p 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대, 50대의 연령대가 가장 많은 거래량 보여..

금액대별 평균 수익률(%)

분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



2021년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.92% 최고는 2.14%로 약 0.22%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대에서 눈에 띄는 부분은 지난 분기들과 마찬가지로 40대, 50대의 연령대가 가장 많은 거래량을 나타내고 있는 것으로 조사되었다.

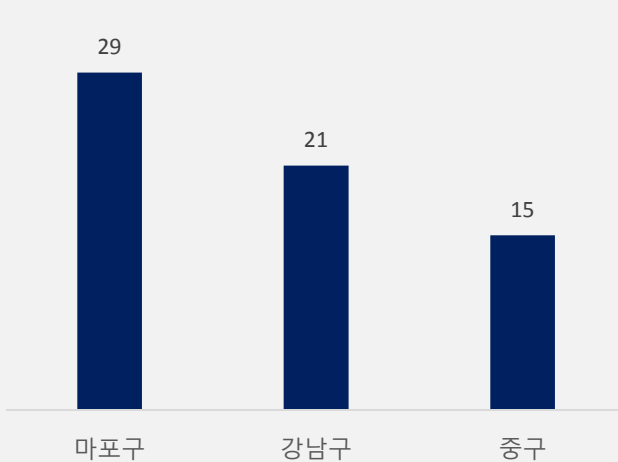
#거래량 증가 #부동산 투자

중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역

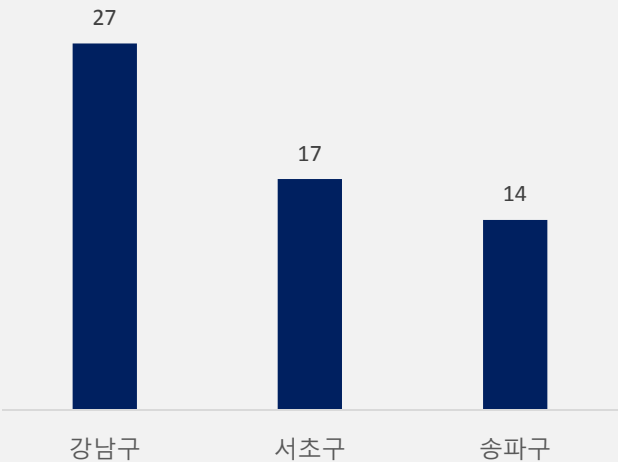


'50억 미만'의 투자 선호지역 ... 마포구 거래량 가장 높아..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 큰 편차로 강남구 1순위..

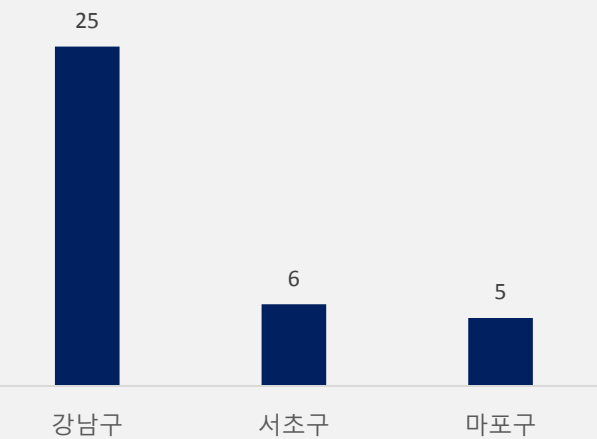
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



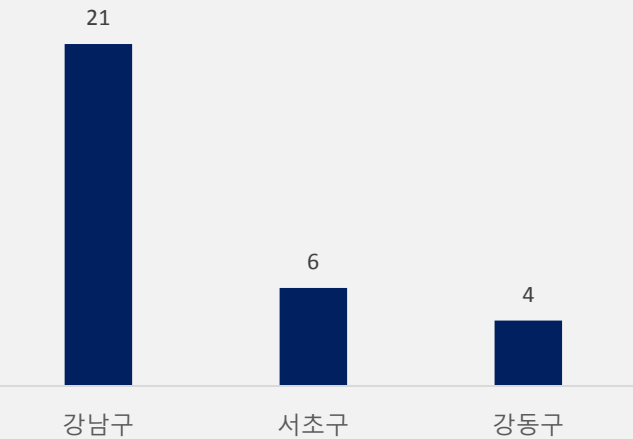
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



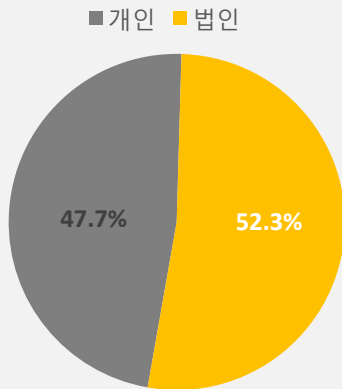
위 첨부 된 자료는 2021년 2/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, '50억 미만'의 금액대에서는 마포구가 29건으로 가장 높은 수치를 보였고 '50억 미만'을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일하게 강남구가 가장 높은 수치를 보인 것으로 조사되었다. 눈에 띄는 부분은 100억 이상의 금액대에서는 투자 선호도 1순위인 강남구와 2,3순위의 지역들이 3배 수 이상의 차이를 보일 정도로 강남구의 투자 쏠림 현상이 뚜렷하다는 것이다.

#강남구_선호도 1순위 #강남불패 #마포구_꼬마빌딩

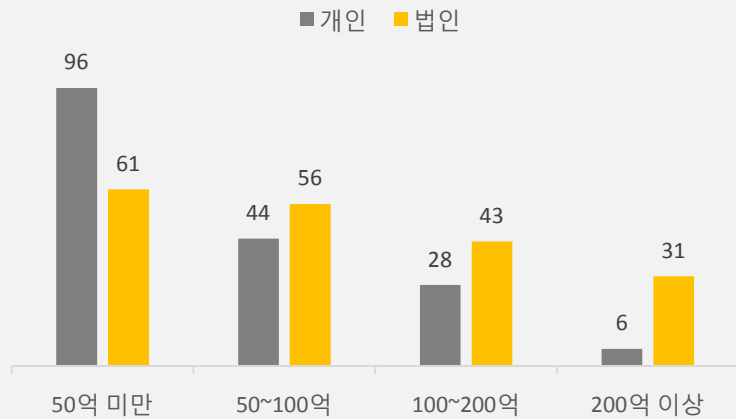
자산유형별 및 자산규모별 거래분석



투자자 유형별 거래 비율(%)



2021.2Q 투자자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



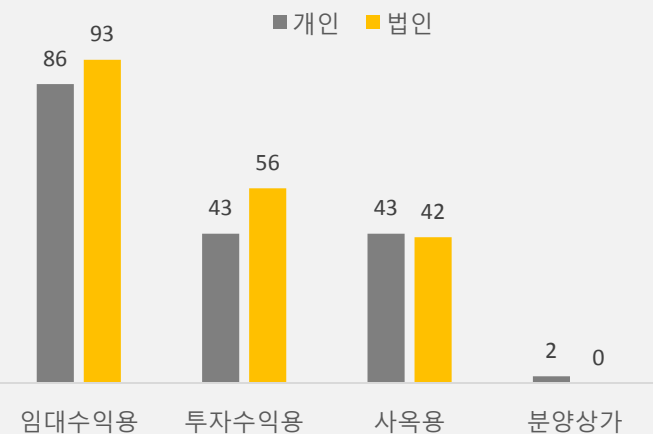
투자자 유형별 거래 비율에서 개인의 비율은 하향되고 법인의 비율이 상향됨에 따라 현 시점에서는 법인의 비율이 52.3%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 추정해 볼 수 있다. 투자자 유형별 금액대 투자 현황에서 개인은 50억 미만의 투자가 그 외 금액대에 비해 큰 편차로 두각을 나타내는데 비해 법인은 각 금액대별 투자 건 수가 고르게 분포되어있음을 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #투자자 증가 #수요 증가

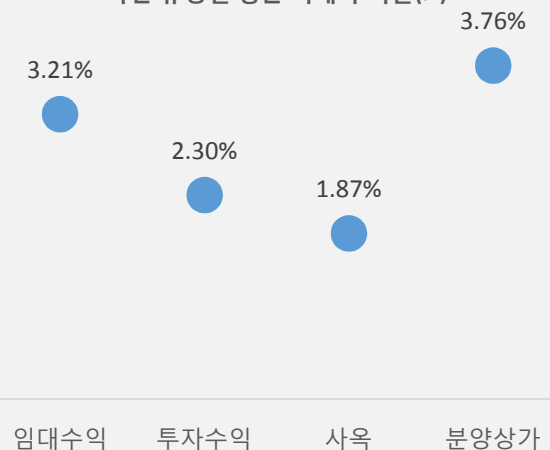
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 임대수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.76%로 가장 높고, 사옥 1.87%로 가장 낮아..

2021.2Q 투자자 유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



자산 유형별 거래량의 그래프 수치를 보면 알 수 있듯이 개인과 법인 모두 임대수익용에 대한 투자가 가장 높다는 것을 알 수 있고, 거래 당시 임대수익용 자산의 수익률은 평균 3.21%로 조사되었다.

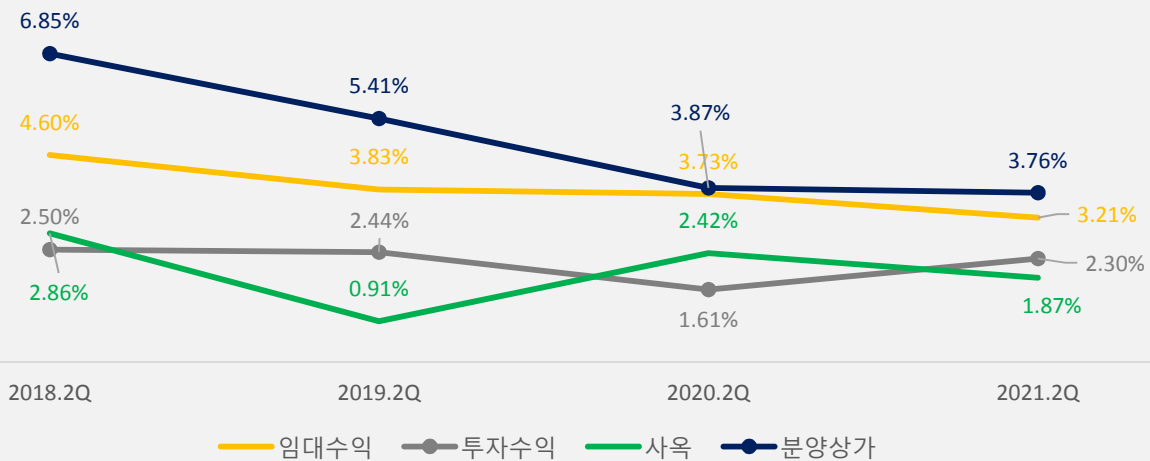
#개인투자자 #법인투자자 #임대수익 선호

자산유형별 평균 수익률



2018년~2021년도 각 2/4분기 자산유형별 평균수익률 전반적으로 하락 ..

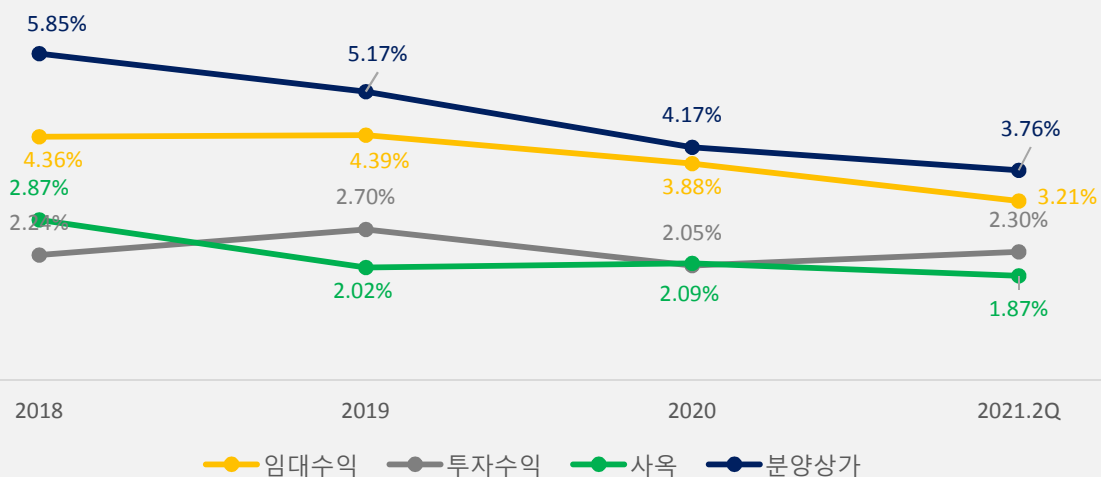
자산유형별(연도별) 평균 수익률



2018년~2021년 각 2/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사한 결과 투자수익 유형에서 0.69%p 상승한 것 이외에 나머지 유형(임대수익, 사옥, 분양상가)에서는 최소 0.11%p 최대 0.55%p 하락한 것으로 조사되었다.

2018년부터 2021년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과 전 년도 비교 시 전반적으로 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

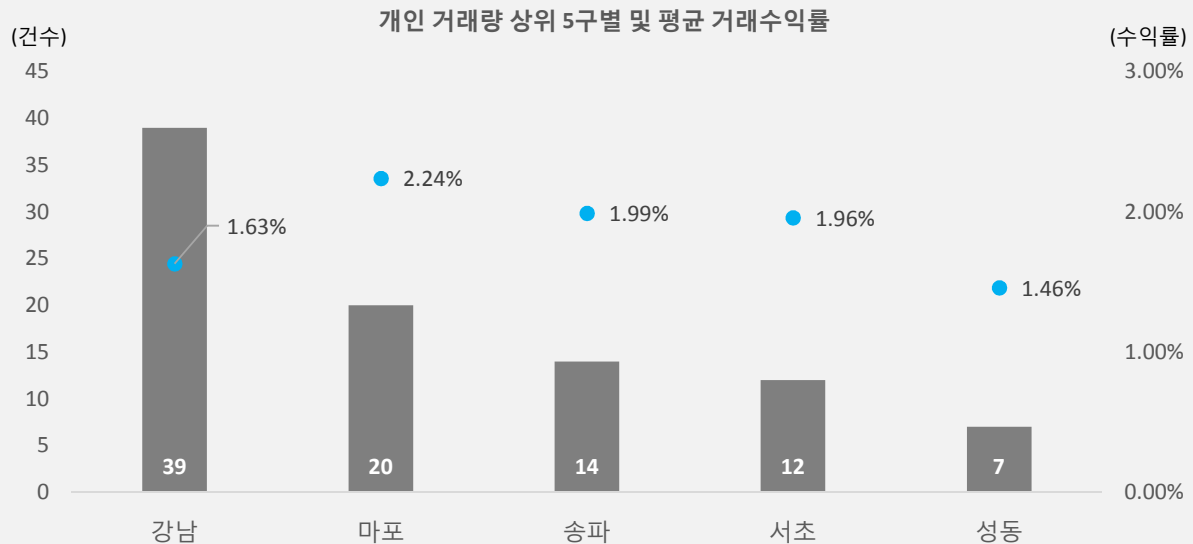


2018년부터 2021년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사한 결과 투자수익 유형에서 0.25%p 상승한 것 이외에 나머지 유형(임대수익, 사옥, 분양상가)에서는 최소 0.22%p 최대 0.67%p 하락한 것으로 조사되었다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



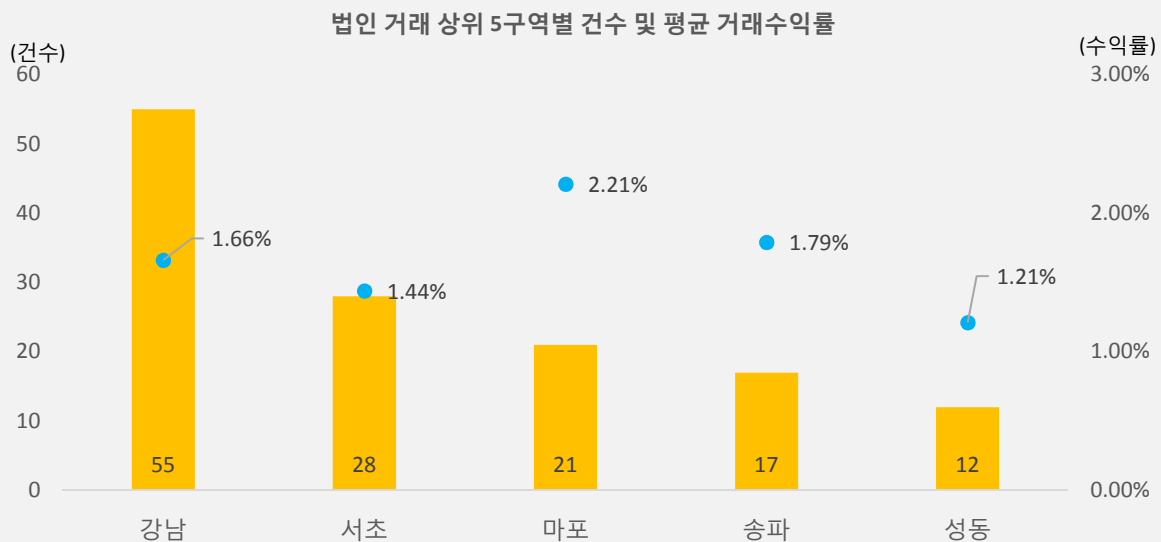
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/송파구/서초구/성동구 순으로..
거래수익률 1.46~2.24%로 0.78%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 성동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.63%, 마포구 2.24%, 송파구 1.99%, 서초구 1.96%, 성동구 1.46%로 나타났다. 강남구는 비교적 낮은 수익률임에 불구하고 거래 건 수는 부동의 1위 자리를 지키고 있다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/송파구/성동구 순으로..
거래수익률 1.21~2.21%로 1.00%p 편차보여..



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 송파구, 성동구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.21~2.21%를 보이며, 강남구는 개인/법인 구분 없이 투자지역 선호도가 가장 높은 것으로 파악된다.

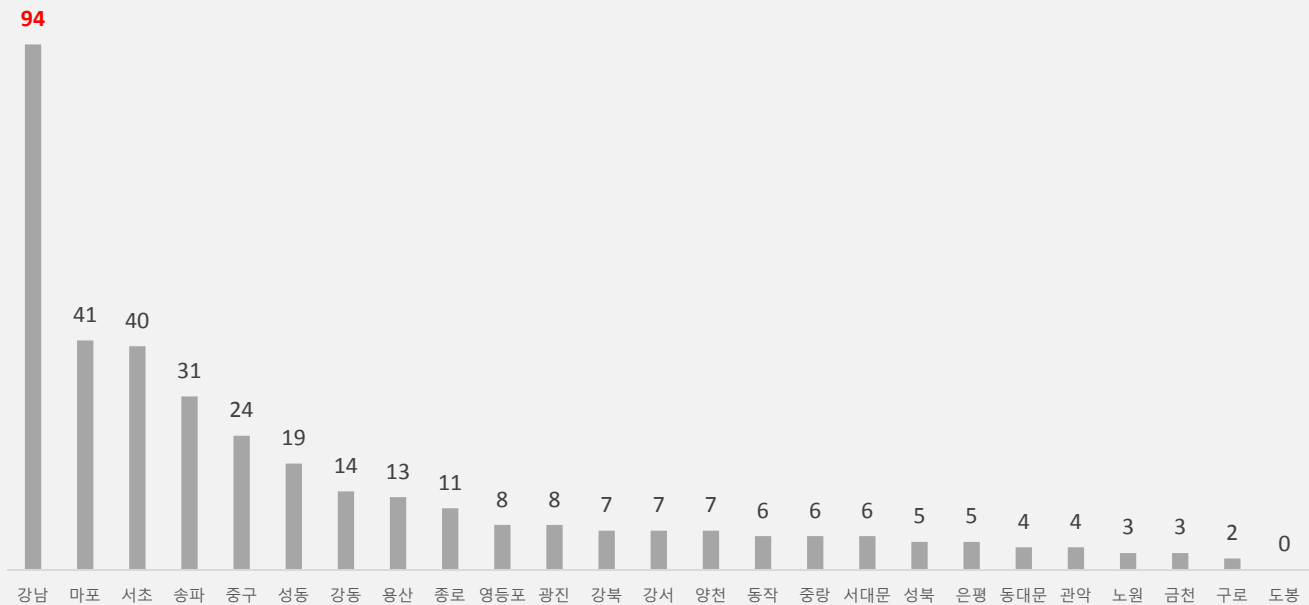
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



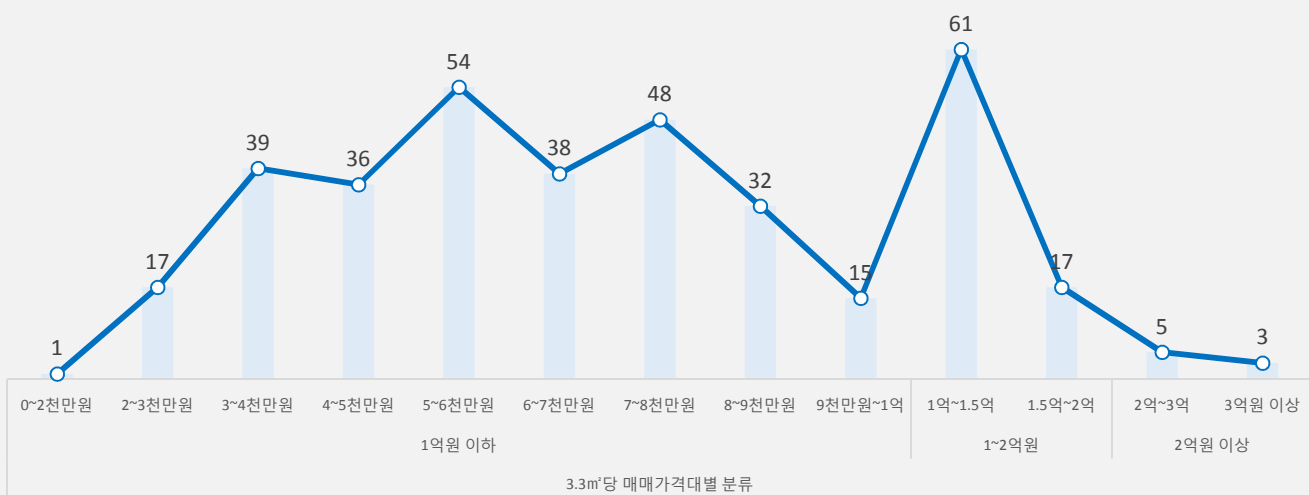
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구..!! 타지역 비교불가..!!

21.2Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m²당 매매가격대 1~2억원 구간이 가장 높아..

2021.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황 (건수)



위 그래프를 보면 알 수 있듯이 강남구는 타지역과 비교할 수 없을 정도의 차이로 높은 거래건수를 나타내고 있음을 알 수 있다.

아래 그래프는 서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m²당 1억~1.5억원 구간이 가장 많음을 알 수 있다. 이는 지속적인 지가상승으로 인해 대지 3.3m²당 단가가 높아졌음을 파악 할 수 있다.

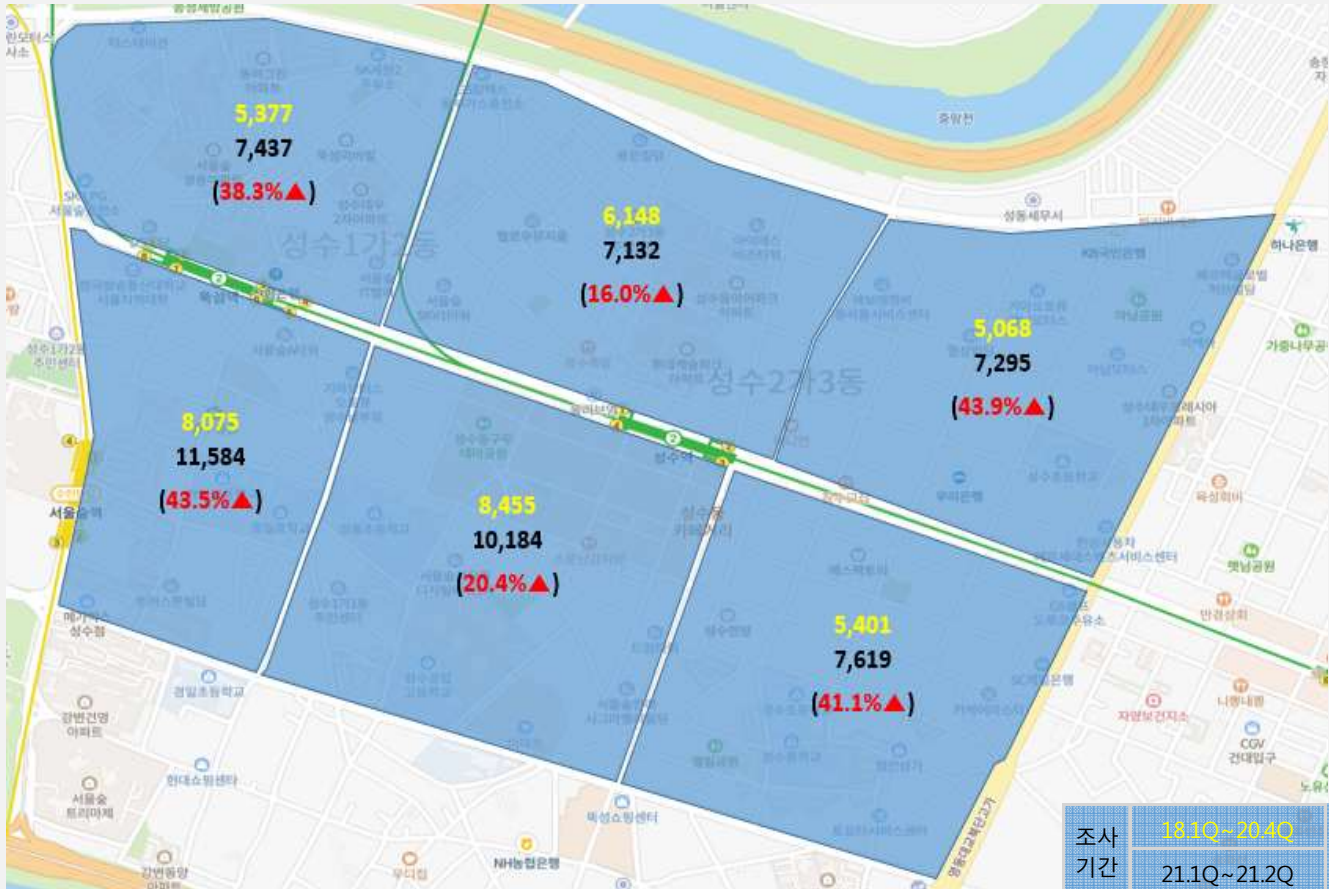
#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

[성수동 준공업지역 이면도로 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액] 저평가 된 섹터들 40%내외로 급등 .. !!

[기간: 2021.1Q~2021.2Q / 용도지역: 준공업지역 / 도로: 이면도로 / 단위: 만원]



위 첨부 된 지도자료는 2021. 1Q~2Q까지 성수동 준공업지역의 이면도로 평균 매매금액의 대지 3.3m²당 금액을 평균 치로 조사 및 표현한 자료이다. 2018~2020.4Q 까지의 대지 3.3m²당 평균치에 비해 대부분의 섹터가 급등하였음을 알 수 있고, 특히 성수사거리 인근의 저평가 되었던 섹터는 40%이상의 급등을 보였다. 또한 서울숲역과 독섬역 사이의 섹터는 꼬마빌딩들의 높은 대지 3.3m²당 금액으로 인하여 40%이상의 급등을 보였으며 6개의 섹터중 가장 높은 대지 3.3m²당 금액 평균치를 보이고 있음을 알 수 있다. 부동산 시장에서의 성수동은 근 2~3년 간 지속적인 지가 상승을 보 이고 있고 현재까지도 높은 수요 대비 공급이 부족한 상황으로 체감할 수 있다.

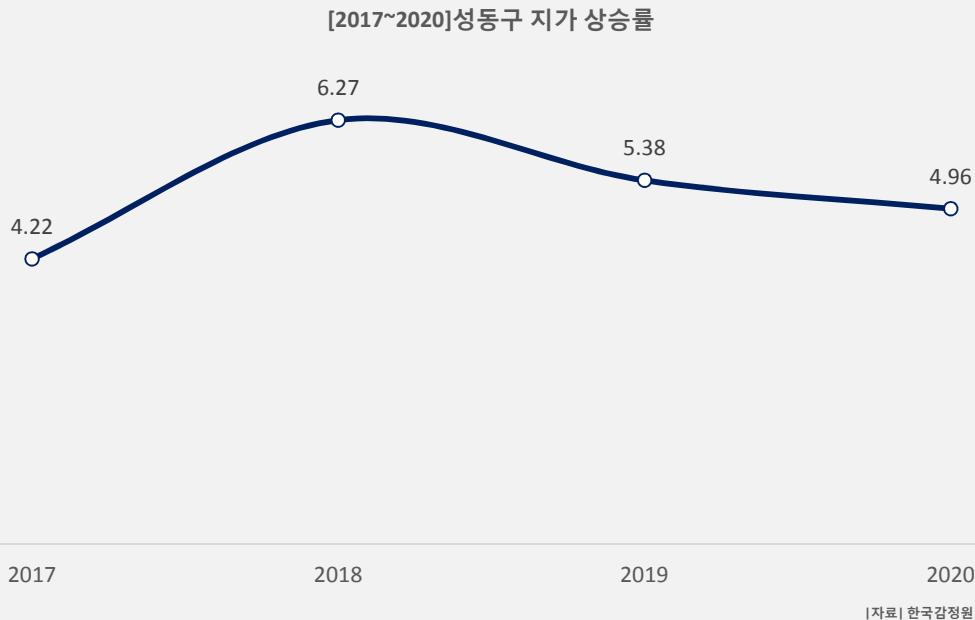
조사 범위 중 단독,다가구 주택 매매사례 제외

#성수동 #준공업지역_이면도로_지가상승_현재 진행형 #거래량 활발 #꼬마빌딩

[2021.2Q 성동구 지가 상승률]



[전년대비 지가상승률] 2018년 지가 상승률 최고치 갱신 후 하락세..

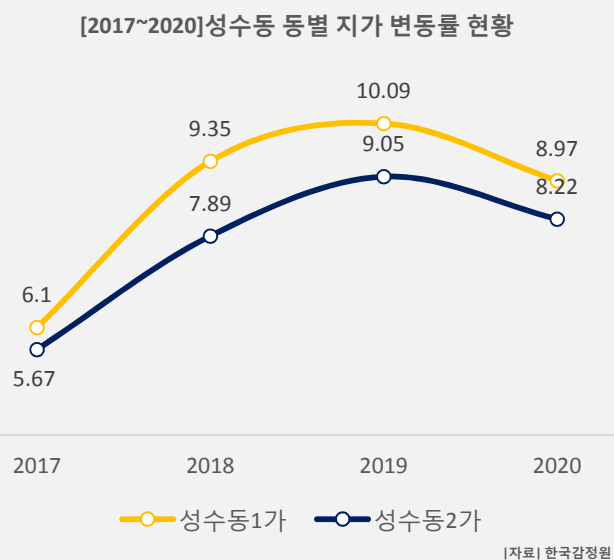


위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2018년도 6.27%로 최고치를 갱신한 뒤에 2019년도와 2020년도는 각 5.38%, 4.96%로 하락 추세를 보이고 있음을 알 수 있다. 전년대비 지가상승률에 있어 추세는 하락세이지만 2017년도 4.22%에 비하면 여전히 지가상승률은 높음을 알 수 있다.

[성수동1가,2가 지가상승률] 2017~2019년 상승 뒤 2020년 하락세 보여..

우측의 그래프는 성수동1가, 2가 소재의 지가 변동률 현황을 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2017년부터 2019년까지 지속적으로 5~6%, 7~9%, 9~10%의 우상향 패턴의 변동률을 보이며 최고치를 갱신하고 2020년은 0.83%~1.12%p 하락세를 보이고 있다. 그러나 2017년도를 비교해보면 여전히 성수동의 수요는 높다는 것을 짐작 할 수 있다.

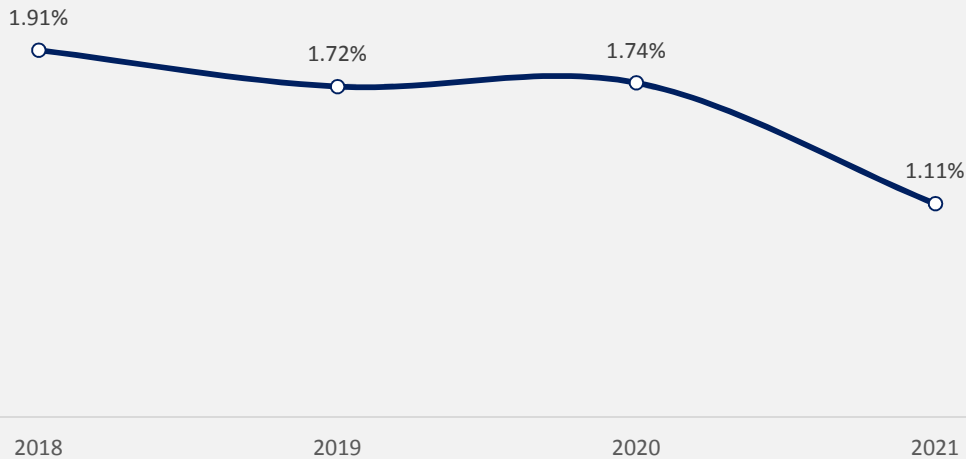


[성수동] 2018~2021.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격



[평균 수익률] 2018~2021.2Q 연도별 평균 수익률 하락 추세 지속...

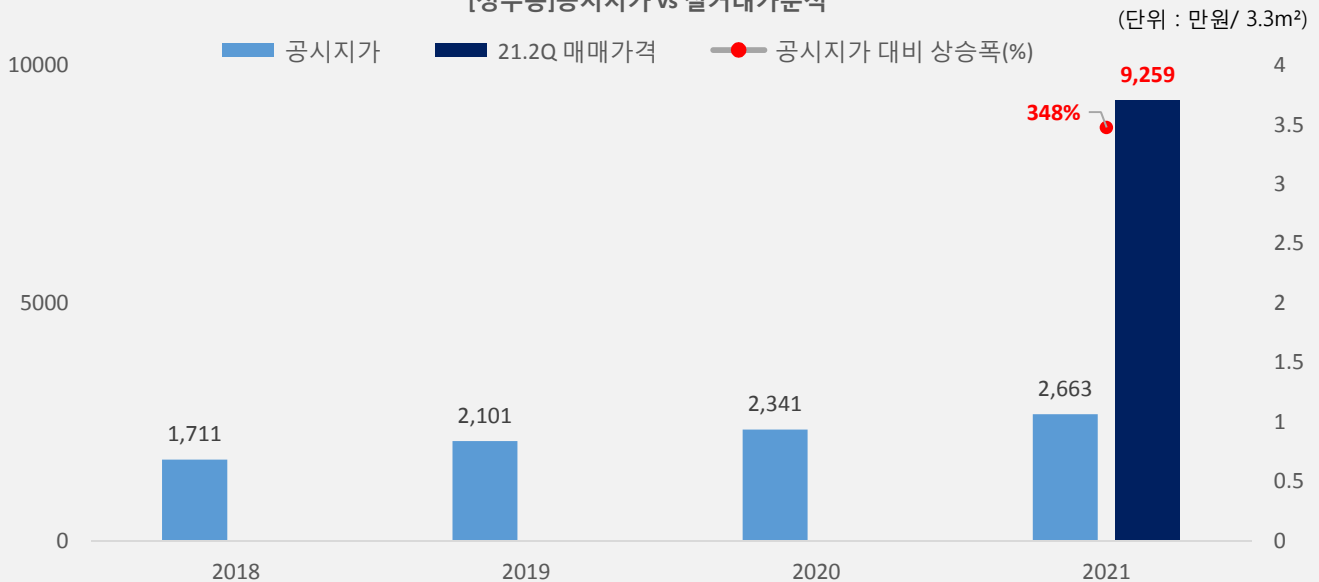
[성수동] 연도별 평균 수익률



2018년 성수동의 평균 수익률은 1.91% 였으나 매 년 하락세를 보여 2021년 2분기에는 평균 수익률이 1.11% 까지 하락하였다. 끝나지 않은 코로나의 영향과 더불어 성수동은 개발목적으로의 매매 사례가 많다 보니 거래 당시의 수익률이 타 지역에 비해 다소 낮은 감이 있음을 짐작 할 수 있다.

[2021.2Q 사례 분석] 2/4분기 매각사례... 대지 3.3m²당 9,259만원, 공시지가 x 3.48배

[성수동] 공시지가 vs 실거래가 분석



상기 그래프는 이번 2/4분기에 매각된 성수동 소재의 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 9,259만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 2,663만원과는 약 3.48배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[별첨] 성수동 매매사례 소개



[성동구 성수동1가] 성수동 골목상권 꼬마빌딩 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 8-29

대지: 65.98m²[19.96PY] / 연면적: 141.45m²[42.79PY]

규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1991.02.12

매매금액: 210,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,521만원**

계약일: 2021-04-14, 잔금일: 2021-06-02

[성동구 성수동1가] 서울숲 역세권 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 661-4

대지: 161.98m²[49.00PY] / 연면적: 337.06m²[101.96PY]

규모: 지하0층~지상3층/ 준공연도: 1970.02.02

매매금액: 670,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **13,673만원**

계약일: 2020-02-05, 잔금일: 2021-06-04

[성동구 성수동1가] 이면도로 코너 신축건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동1가 10-1

대지: 462.00m²[139.75PY] / 연면적: 2,083.19m²[630.16PY]

규모: 지하1층~지상9층/ 준공연도: 2020.08.28

매매금액: 2,200,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **15,742만원**

계약일: 2021-01-05, 잔금일: 2021-03-12

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지

대 상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 분양상가

조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 106,015건) 자료 중 약 16,471건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2021년 2Q 서울시 개별공시지가 동향
 중·소형 빌딩 2021.1Q Market Analysis, 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모
 금액대 별 투자 선호지역현황
 매수 유형별/금액대별/매입 자산유형별 거래량 분류 및 평균 거래수익률 현황
 개인 및 법인_서울시 투자 선호지역별 거래량 및 평균 투자수익률
 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
 [성수동 준공업지역 이면도로 평균시세]
 [2021.2Q 성동구 지가 상승률]
 [성수동] 2018~2021.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 성수동 매매사례 소개

조 사 기 간: 2021.04.01~2021.06.31

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)

※ 유 의 사 항: 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.**

조사 대상 제외 내용

- 상가 주택 (주택 50% 이상 제외)
- 임대용 다가구주택 제외
- 오피스텔 제외

- # REALTY KOREA MARKET REPORT 2021. 2Q

16

리포트 문의

- ▶ 마켓리포트연구팀 | 02.512.8277
▶ 이재국 팀장 | **010-4738-0526**
▶ **www.rkasset.co.kr** | **FAX. 02.512.7377**

* Realty Korea가 제공하는 보고서 정보 (그래프, 도표 등)에 대한 지적 재산권은 Realty Korea의 소유이며 사전허가 없이 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.



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.