



# Market Report

2021 3Q | NO.33

## Contents

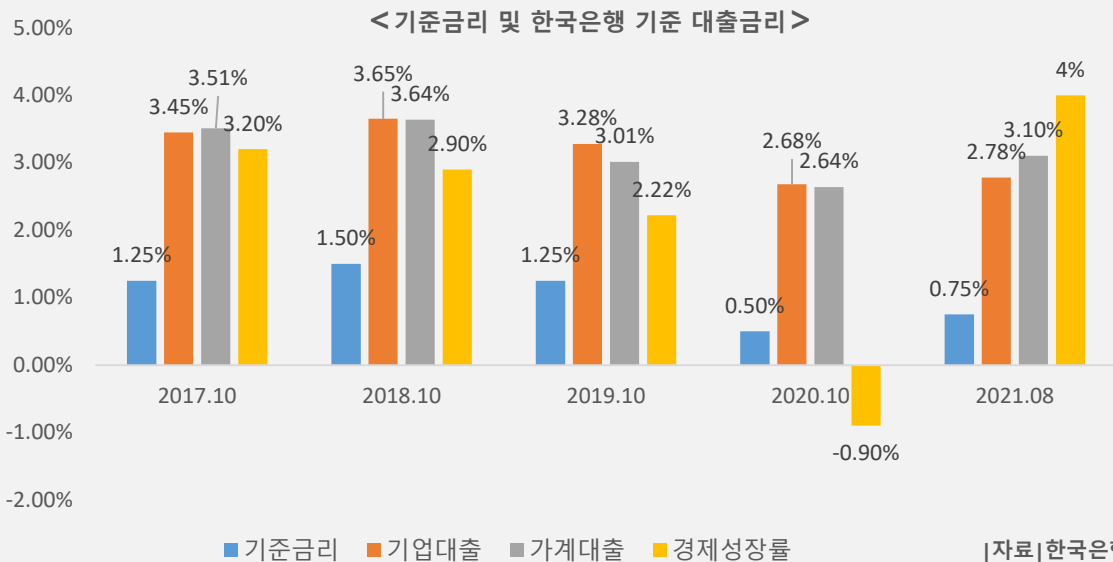
---

- 02 연도별 경제 성장률과 부동산의 향후 전망
- 03 중·소형 빌딩 2021.3Q 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] 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [송파 9호선 라인 이면, 제2종일반주거지역 평균 시세]
- 11 [2021.3Q 송파구 지가 상승률]
- 12 [송파 9호선라인] 2018~2021.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 송파 9호선라인 인근 매매사례 소개
- 14 RK Research Reference Page

## 연도별 경제 성장률과 상업용부동산의 향후 전망

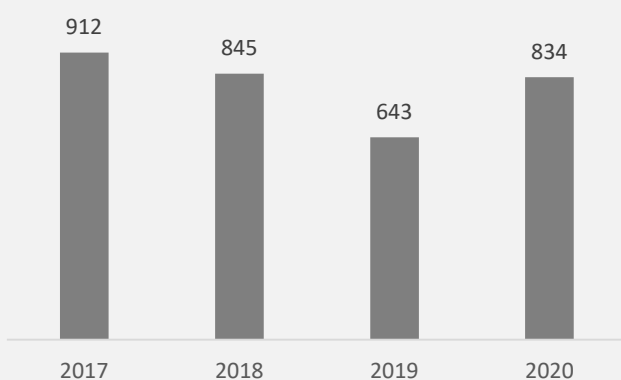


아시아개발은행이 올해 아시아 지역 경제 성장률 전망치를 하향 조정하면서도 우리나라는 4.00%를 유지했다. 경제협력개발기구(OECD)는 세계 성장률 전망치를 낮췄지만 한국은 4.00%로 높은 바 있다. 우리나라의 코로나로 인한 경제 타격이 강한 회복세가 반영된 것이라고 분석됐다. 그리고 2개월 전인 8월 26일에는 한국은행이 기준금리를 0.5%에서 0.75%로 0.25%p 인상 하였고, 연내 추가 인상을 예고한 상태이다. 지난 2017년도 이후 경제 성장률과 기준금리 및 대출금리를 보면 경제성장률은 기존의 성장세를 회복하고 있는 중이며, 금리 또한 코로나 사태 이전의 상태로 돌아가고 있는 것이다. 대출이자도 높아짐에 따라 실질 이자부담이 늘어나지만 그만큼 경제가 성장함에 따라 실질 소득도 높아 질 것으로 예상된다.



위의 그래프에 보이는 바와 같이 2017년도 기준금리 1.25%에서 2018년도에는 1.50%로 상승하였고, 대출금리(기업, 가계대출 평균) 또한 3.48%에서 3.65%로 상승하였다. 되려 성장률은 3.20%에서 2.90%로 하락한 것을 볼 수가 있다. 또한 2019년도 들어서면서 2017년도와 같은 기준금리를 유지하였으나 되려 성장률은 하락한 것으로 조사되었다. 2020년 코로나19사태로 인하여 성장률과 금리들이 모두 일제히 하락하는 모양세를 보이다 2021년도에는 경제성장률과 금리가 상승하는 모습을 보이고 있다고 조사되었다.

**<연도별 100억미만 총 거래량>**



2017년도부터 100억미만 총 거래량을 보면 금리가 다소 높다고 생각되는 2017년도의 거래량이 가장 많은 것을 볼 수 있다. 또한 2020년도 금리가 가장 낮은 시기 였으나 거래량은 꾸준한 것으로 조사 되었다.

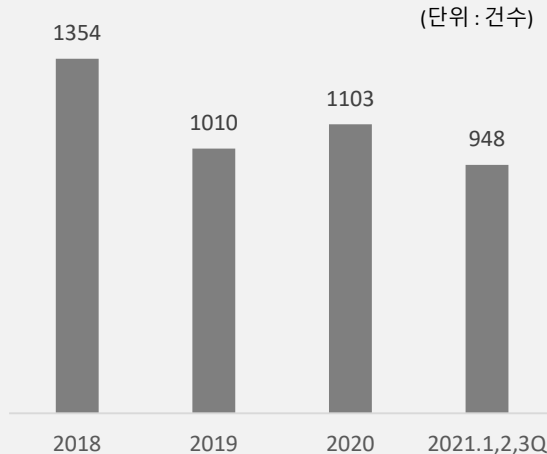
이를 두고 볼 때 상업용부동산 시장은, 금리의 영향이 크게 작용하지 않는 것으로 판단된다. 물론 금리의 변화가 상업용부동산 시장에 전혀 영향을 주지 않는다고는 생각하지 않으나 금리의 변화로 인해 상업용부동산시장이 좌지우지 될 것은 아니며, 향후 이와 같은 국면은 유지 될 것으로 예상된다.

## 중·소형 빌딩 2021.3Q Market Analysis

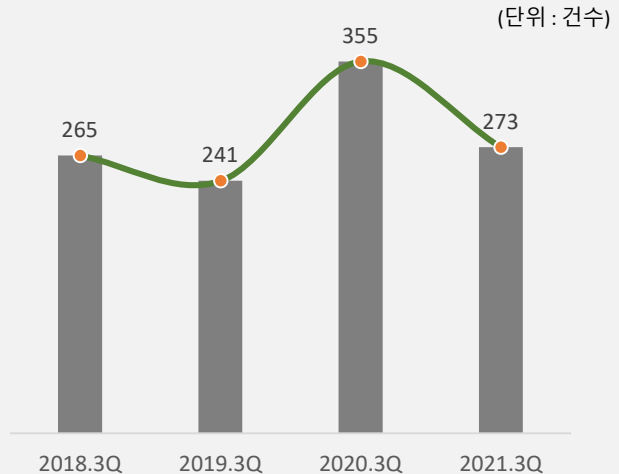


2021년 3/4분기 거래량 273건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 298건 예상...  
연도별\_분기별 거래량은 전년 대비 약 23% 감소

2018~21.1,2,3Q 연도별 거래량 추이



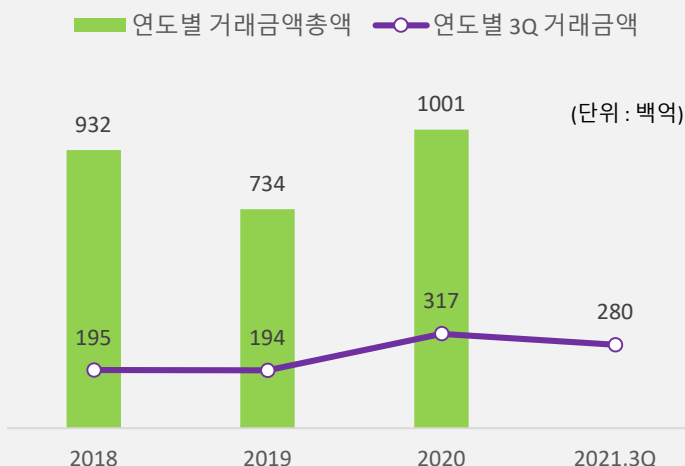
연도별\_분기별 거래량



2021년도 당사에서 집계한 3/4분기 마감 직후의 거래량은 273건으로, 지난 2020년도 3/4분기의 355건 대비 약 23% 하락한 수치로 나타났다. 2020년도 3/4분기부터 풍부한 유동자금, 인플레이션, 대체 투자처의 부재 등으로 폭발적인 거래량을 보였으나, 금리인상 및 대출규제로 인한 거래위축과 상업용부동산 투자수요의 증가추세가 지속되는 상황에 반해 공급량이 받쳐주지 못하는 시장상황으로 거래량이 줄어든 것으로 보인다. 하지만, 작년거래량과 비교했을 때 거래량 하락으로 보이나, 2018년,2019년도와 비교 했을 때는 여전히 증가추세라고 볼 수 있다.

**3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) 약 2조 8천억원**  
**전년도 분기별 거래금액과 비교해 소폭 감소**

연도별 거래 규모 및 연도별\_분기별 평균 거래금액



21년도 3/4분기 거래금액은 약 2조8천억원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 소폭 감소한 걸 볼 수 있다.

또한 연도별 거래금액 총액 또한 2018년부터 비교 시 2021년도 3분기는 2조8천억원이 거래가 되면서 2020년도보다 소폭 감소 하였지만 2018년도 2019년도 대비 거래량은 증가하고 있는 모습을 보이고 있다.

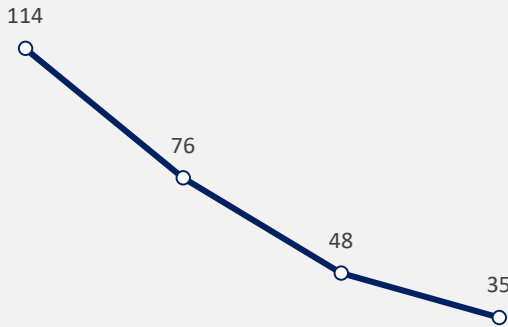
이는 주택 시장의 규제로 인한 상업용 부동산의 반사이익이 지속적으로 일어나고 있다는 것으로 판단된다.

## 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

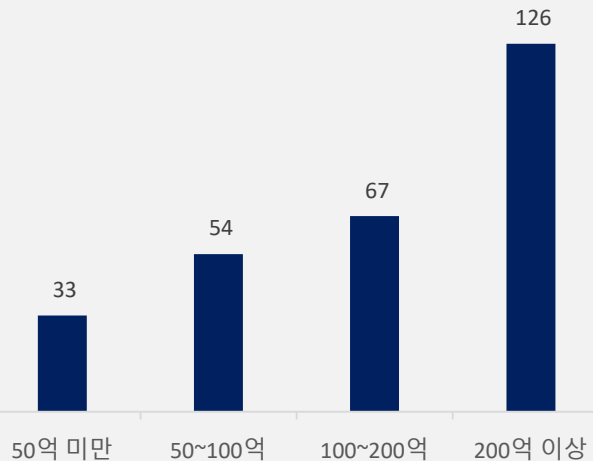


가장 활발한 거래구간, '50억 미만' ... 거래량 비중 전체의 약 41.8%,  
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 45%...!!

2021.3Q 금액대별 거래현황(건수)



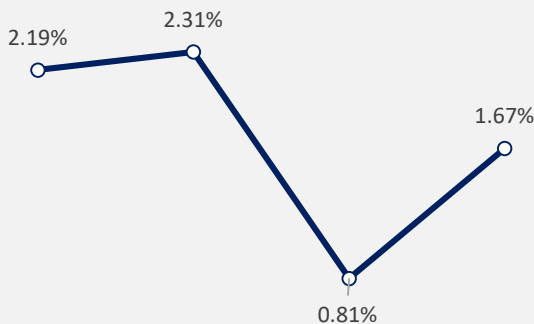
2021.3Q 금액대별 거래규모(백억)



'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 3,300억 원으로 가장 낮게 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 12.8%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 45%인 1조 2,600억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

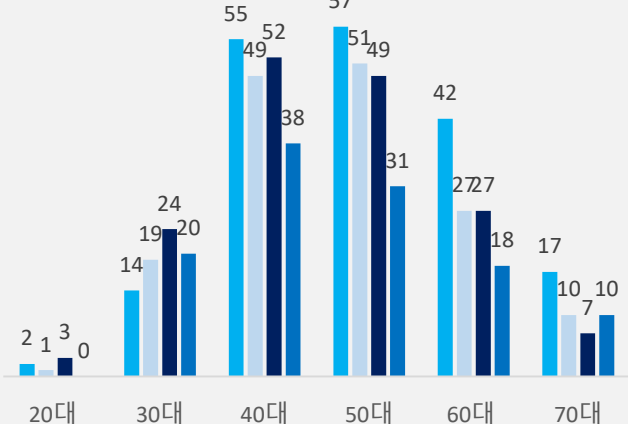
[금액대별 평균수익률] 최저 0.81% ~ 최고 2.31%로 수익률 편차 약 1.5%p 차이보여..  
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)



분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)

■ 2020.4Q ■ 2021.1Q ■ 2021.2Q ■ 2021.3Q



2021년 3/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 0.81% 최고는 2.31%로 약 1.5%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대에서 눈에 띄는 부분은 지난 1분기, 2분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

#거래량 증가 #부동산 투자

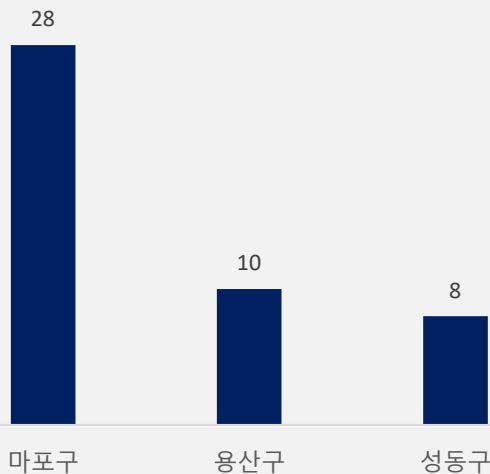
## 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역



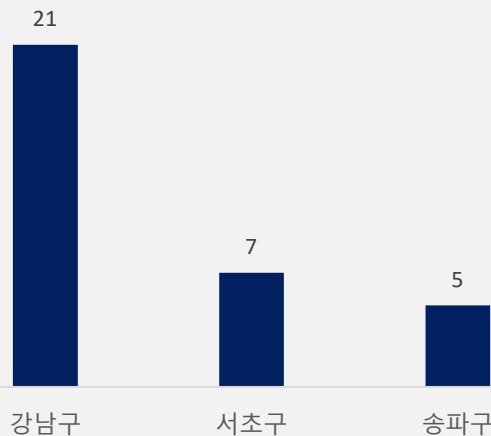
‘50억 미만’의 투자 선호지역 ... 마포구가 월등히 높아..

그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 강남구의 쏠림 현상, 다소 큰 편차 나타나 ...

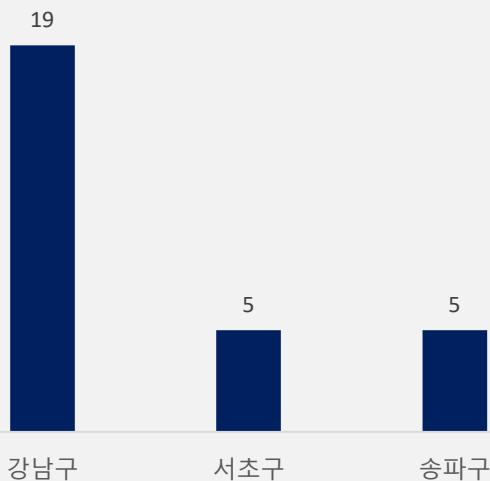
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



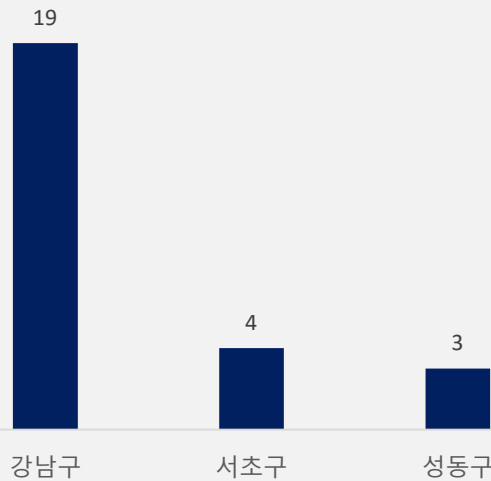
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



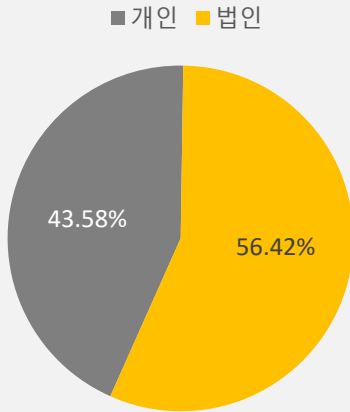
위 첨부 된 자료는 2021년 3/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구가 28건으로 1순위이며 2, 3순위에는 비슷한 수준의 거래량으로 용산구, 성동구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. ‘50억 미만’을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 2,3순위 선호지역과 적게는 3배, 많게는 5배까지 편차를 보인다는 것 이다. 50억 이상의 물건들은 뚜렷하게 강남구 투자 쏠림 현상이 있는 점을 알 수 있다.

#강남구\_선호도 1순위 #꼬마빌딩\_마포구

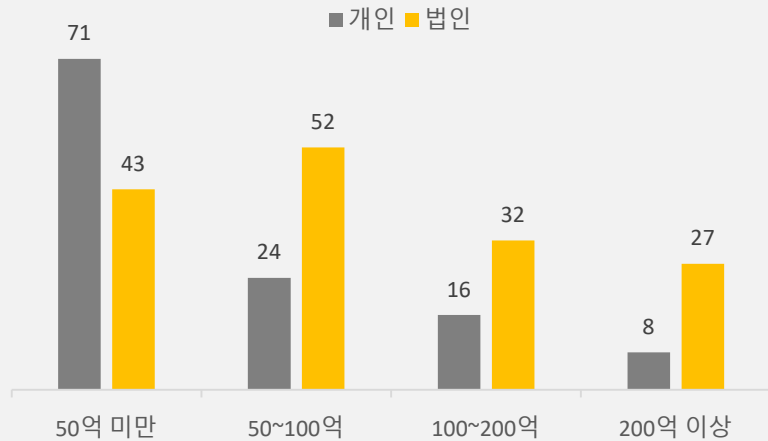
# 자산유형별 및 자산규모별 거래분석



투자자 유형별 거래 비율(%)



2021.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



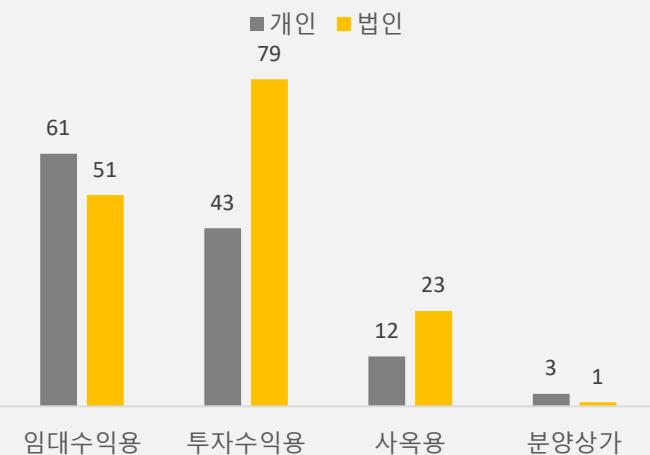
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 56.42%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 개인은 50억 미만 금액대에 압도적 쏠림 현상이 있고, 법인의 경우 개인보다 상대적으로 금액대별 투자 현황이 고르게 분포되어 있음을 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #투자자 증가 #수요 증가

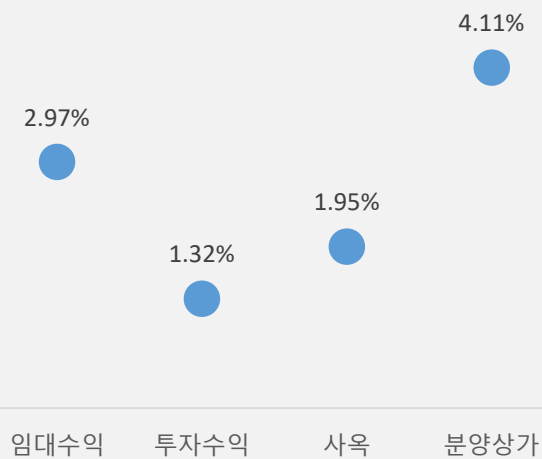
**[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익용, 법인은 투자수익용 선호..**

**[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 4.11%로 가장 높고, 투자수익 1.32%로 가장 낮아..**

2021.3Q 매수유형별\_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



위 그래프를 보면 개인은 임대수익용, 법인은 투자수익용 부동산 매입이 가장 많음을 알 수 있다. 투자수익용의 평균 거래 수익률은 1.32%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 법인의 경우 현재의 임대수익보다 향후 미래가치의 시세차익 측면에 기대심리가 더 크다는 것을 짐작할 수 있다.

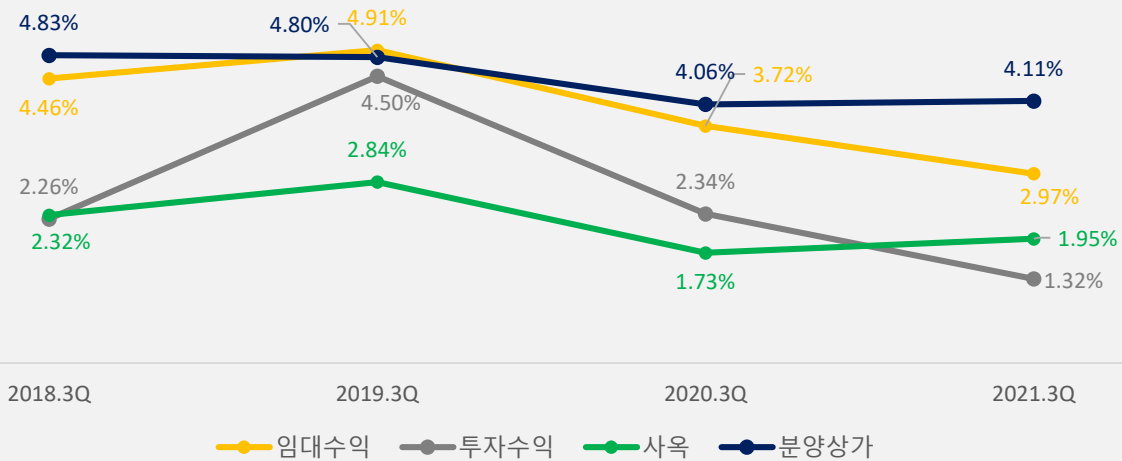
#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #임대수익 #인플레이션헤지

## 자산유형별 평균 수익률



### 2018년~2021년도 각 3/4분기 자산유형별 평균수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

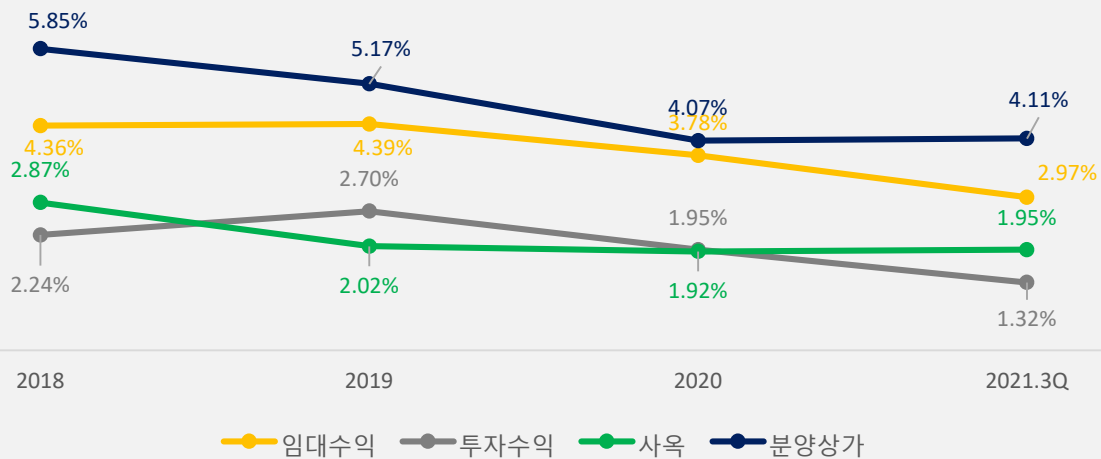


2018년~2021년 각 3/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2020년 동기 대비 1.02%p 하락, 임대수익의 경우 2020년 동기 대비 0.75%p 하락을 보여 전체적인 수익률의 하락을 확인 할 수 있다. 반면 분양상가와 사옥의 경우는 소폭 상승한 것으로 조사되었다..

### 2018년부터 2021년 3/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률



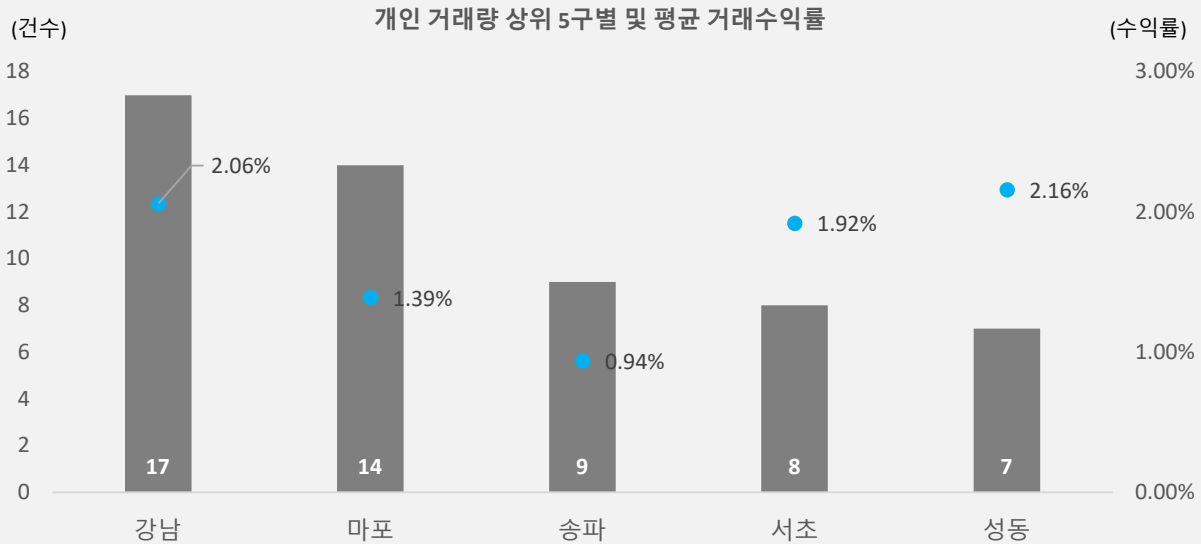
2018년부터 2021년 3/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 아직 끝나지 않은 코로나 여파도 있지만, 지속적인 지가 상승으로 인한 수익률의 하락도 크게 작용하고 있다.



## 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



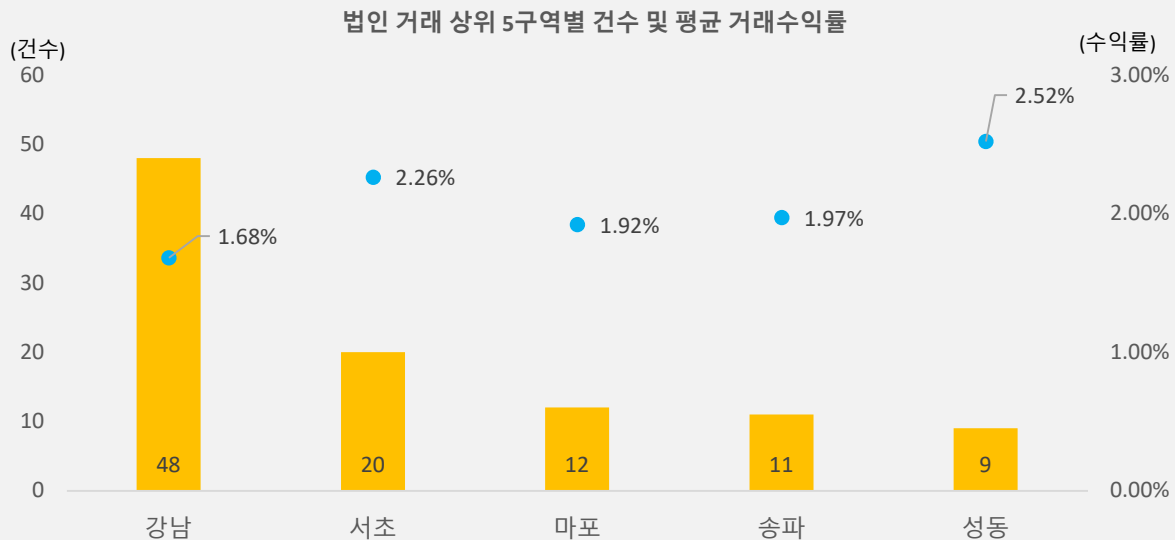
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/송파구/서초구/성동구로 나타나  
거래수익률, 0.94~2.16%로 1.22%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 송파구, 서초구, 성동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.06%, 마포구 1.39%, 송파구 0.94%, 서초구 1.92%, 성동구 2.16%로 나타났다. 강남구는 부동산의 선호도 1순위를 지키고 있다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/송파구/성동구 조사되..  
개인과 마찬가지로 법인의 투자 선호지역 1순위 또한 강남구... !!



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 송파구, 성동구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.68~2.52%를 보이며, 강남구는 개인/법인 구분없이 안정적인 투자지역으로 선호하는 것을 파악해 볼 수 있다.

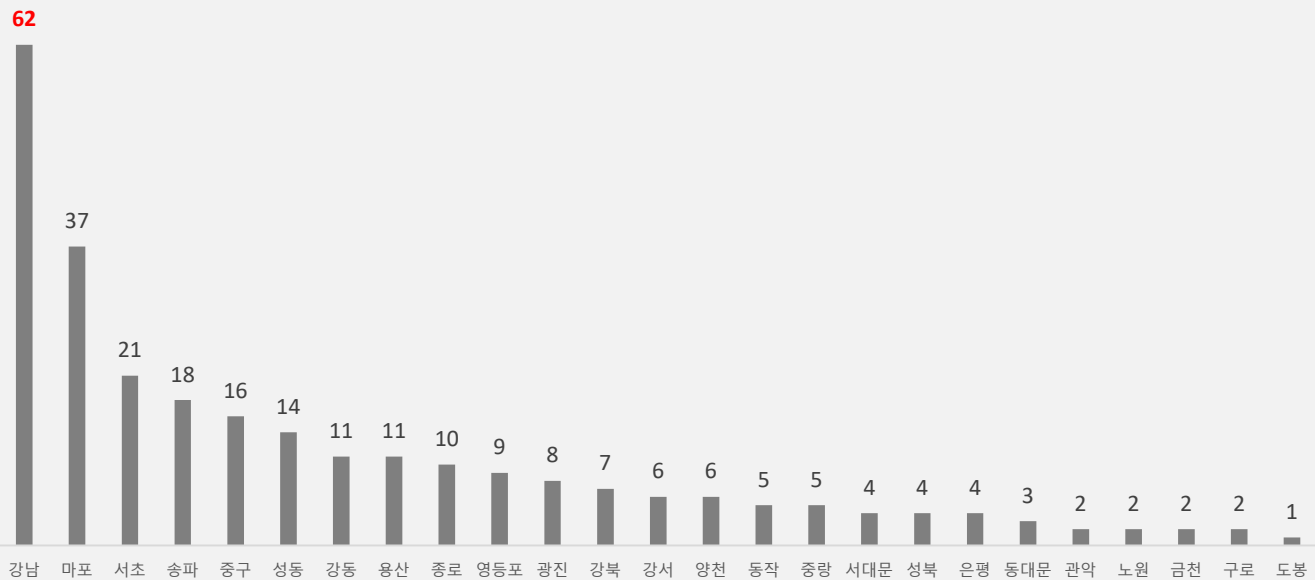
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

## [서울시] 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황



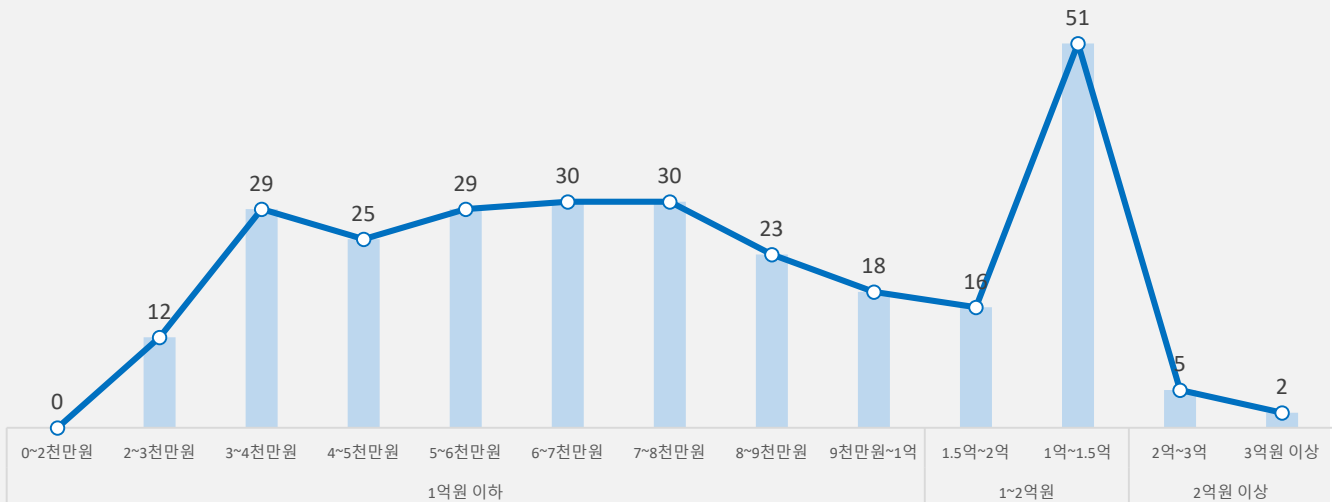
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구..!! 타지역 비교불가..!!

2021.3Q 강남구 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 1~2억원구간이 가장 높아..

2021.3Q 서울시 거래량\_3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 별 건수 현황 (건수)



3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 분류

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

아래 그래프는 서울시 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m<sup>2</sup>당 1억~1.5억원 구간의 비중이 가장 높고, 그 다음으로는 5,000~8,000만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m<sup>2</sup>당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

## [송파 9호선 라인 이면, 제2종일반주거지역 평균 시세]



[대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액] 송파 9호선 라인 이면 제2종일반주거지역 매매사례의  
대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 금액 ... 약 5,000만원 내외

[기간: 2020.01.01~2021.3Q / 용도지역: 제2종일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]



위 첨부 된 지도자료는 2020.01.01부터 2021년도 3/4분기까지 송파구 9호선 라인 이면의 제2종일반주거지역의 매매 사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 석촌역~한성백제역 북쪽과 석촌고분역~석촌역 남쪽의 경우 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액이 5,000~5,500만원, 그 외 나머지 섹터는 대지 3.3m<sup>2</sup>당 매매금액 4,000~5,000만원으로 조사되었다. 종합 했을 때 송파 9호선 라인 이면의 주거지역 매매사례의 대지 3.3m<sup>2</sup> 평균 금액은 약 5,000만원 내외로 확인 할 수 있다.

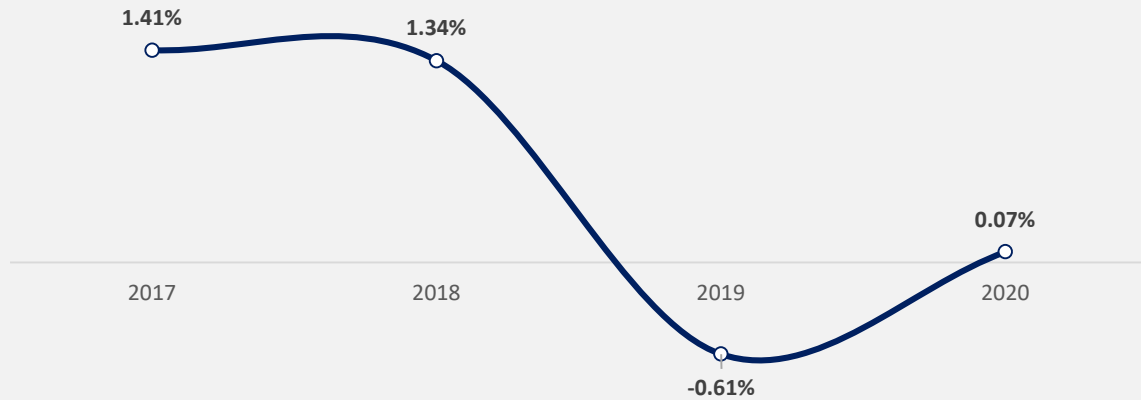
#송파구 #이면도로 #9호선라인 #주거지역

## [2021.3Q 송파구 지가 상승률]



[전년대비 지가상승률] 2019년 최하치 후 반등 추세..

[2017~2020] 송파구 지가 상승률

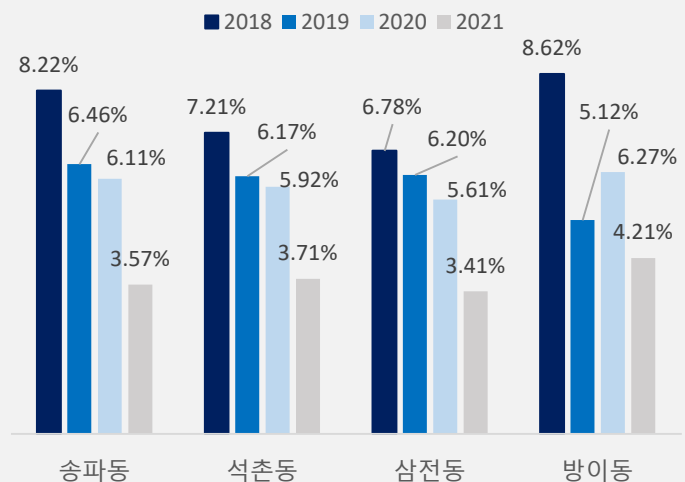


[자료] 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2017년도 1.41%, 2018년도 1.34%, 2019년도 -0.61%, 2020년도 0.07% 지가 상승률을 확인 할 수 있다. 2019년 마이너스 상승률을 기록한 후 반등 하고 있는 추세로 지속적인 상승률 성장을 기대 해 볼 수 있다.

[송파동, 석촌동, 삼전동, 방이동 지가상승률] 2018~2021년도 지속적인 하락세 보여..

[2018~2021] 송파구 동별 지가 변동률 현황



[자료] 한국감정원

우측의 그래프는 9호선 라인 인근 송파동, 석촌동, 삼전동, 방이동의 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2018년부터 2021년까지 지속적으로 매년 하락하는 패턴을 보이고 있다. 2021년 기준 2018년 대비 약 50%정도 감소한 변동률을 알 수 있다.

## [송파 9호선라인] 2018~2021.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격



### [평균 수익률] 2018~2021.3Q 연도별 평균 수익률... 지속적인 하락세 ...

[송파구]연도별 평균수익률

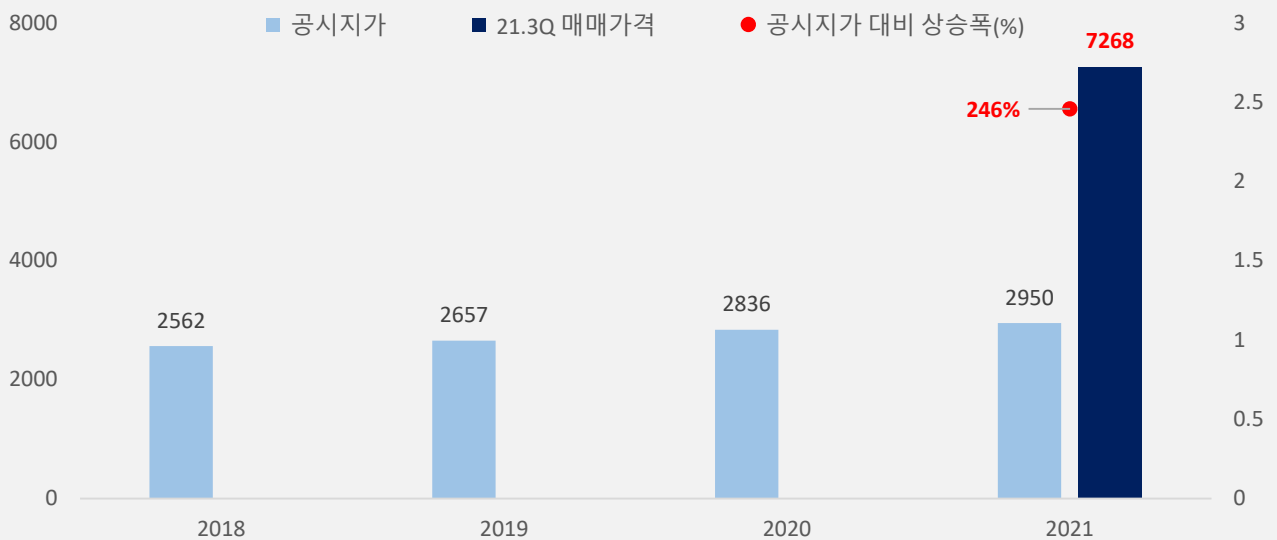


2019년 송파 9호선 라인 인근의 평균 수익률은 2.40% 였으나 매 년 하락세를 보여 2021년 3분기에는 평균 수익률이 1.59% 까지 하락하였다. 코로나로 인한 시장경제 악화 그리고 개발목적(신/재축)의 거래량 증가로 인해 거래 당시의 수익률 하락추세가 이어진 것으로 풀이해 볼 수 있다.

### [2021.3Q 사례 분석] 3/4분기 매각사례... 대지 3.3m<sup>2</sup>당 7,268만원, 공시지가 x 2.46배

[송파구]공시지가 vs 실거래가분석

(단위 : 만원/ 3.3m<sup>2</sup>)



상기 그래프는 이번 3/4분기에 매각된 '송파 9호선라인 인근' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m<sup>2</sup>당 7,268만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m<sup>2</sup>당 2,950만원과는 약 2.46배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

## [별첨] 송파 9호선라인 인근 매매사례 소개



### [송파구 석촌동] 석촌동 이면 근생건물... 송파구 매입



소재지 : 서울시 송파구 석촌동 259-16

대지: 180.60m<sup>2</sup>[54.63PY] / 연면적: 376.00m<sup>2</sup>[113.74PY]

규모: 지하0층~지상4층/ 준공연도: 2007.04.20

매매금액: 227,900만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **4,172만원**

계약일: 2020-06-30, 잔금일: 2021-01-21

### [송파구 석촌동] 석촌동 이면 코너 상가주택건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 석촌동 232

대지: 378.61m<sup>2</sup>[114.53PY] / 연면적: 815.67m<sup>2</sup>[246.74PY]

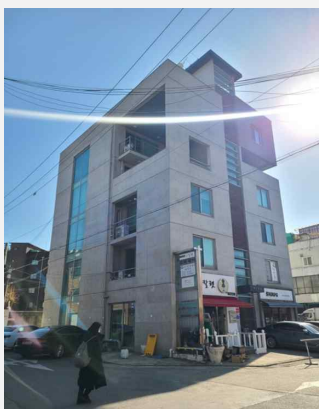
규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1988.08.30

매매금액: 630,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **5,501만원**

계약일: 2021-04-06, 잔금일: 2021-09-01

### [송파구 방이동] 방이동 이면 코너 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 송파구 방이동 108-6

대지: 361.29m<sup>2</sup>[109.29PY] / 연면적: 1,132.79m<sup>2</sup>[342.67PY]

규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 2004.01.09

매매금액: 795,000만원

토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: **7,274만원**

계약일: 2021-03-19, 잔금일: 2021-05-27

## 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 107,072건) 자료 중 약 17,012건의 매각자료 분석 및 현장 답사

**조 사 내 용:** 연도별 경제 성장률과 부동산의 향후 전망/ 중·소형 빌딩 2021.3Q Market Analysis  
 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석  
 중·소형 빌딩 매매 시장 금액대별 투자 선호지역  
 자산유형별 및 자산규모별 거래분석  
 자산유형별 평균 수익률  
 매수자 유형별(개인/법인)투자 선호지역  
 [서울시] 3.3㎡당 매매가격대별 거래량 분포현황  
 [송파 9호선 라인 이면, 제2종일반주거지역 평균 시세]  
 [2021.3Q 송파구 지가 상승률]  
 [송파 9호선라인] 2018~2021.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격  
 [별첨] 송파 9호선라인 인근 매매사례 소개

RK Research Reference Page

**조 사 기 간:** 2021.07.01~2021.09.30

## 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)

**※ 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

가치를 아는 사람들을 위한, 가치를 아는 사람들의 선택.  
전문성과 신뢰를 바탕으로 최상의 부동산서비스를 추구합니다.

## 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](http://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.