

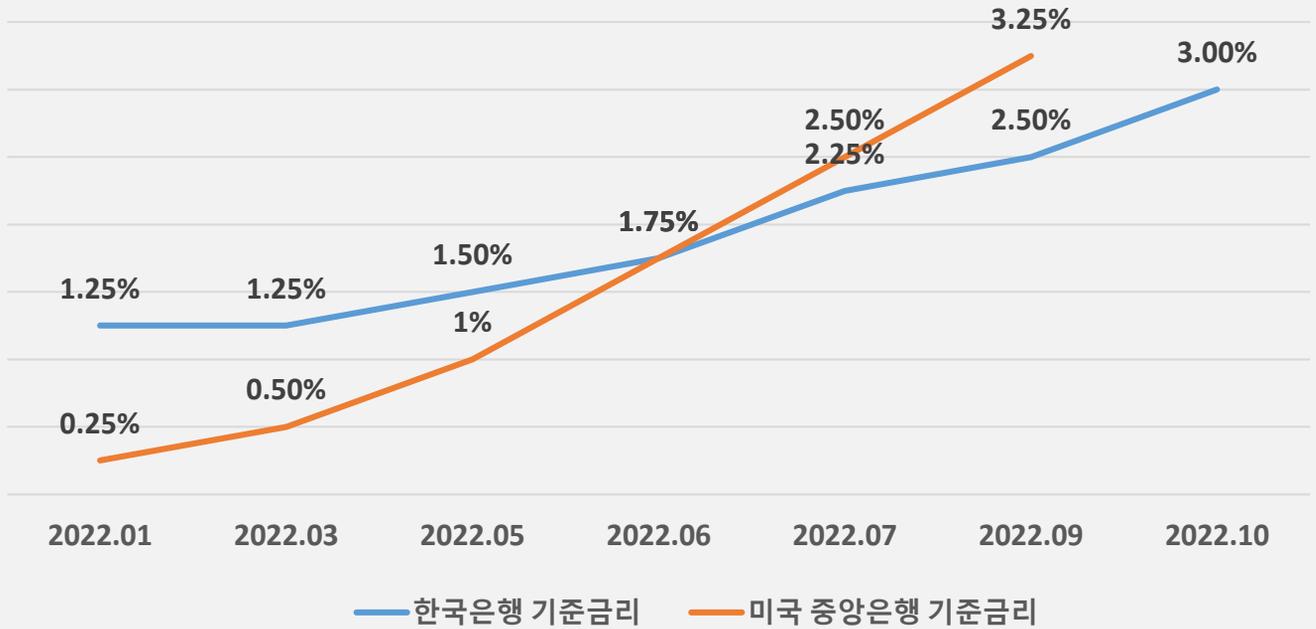
Market Report

2022 3Q | NO.37

Contents

- 02 2022.3Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황
- 03 2022.3Q 상업용 부동산 동향 예측
- 04 중·소형 빌딩 2022.3Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 06 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 07 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 08 자산유형별 평균 수익률
- 09 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 10 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 11 [성수동 준공업지역 이면도로 평균 시세]
- 12 [2022.3Q 성수동 지가 상승률]
- 13 [성수동] 2019~2022.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 14 [별첨] 성수동 이면도로 매매사례 소개
- 15 [RK Research Reference Page]

<한국은행 및 미국 중앙은행 기준금리>



2022. 3Q 한은 금통위, 두번째 빅스텝 10년만에 기준금리3% 시대

한은이 고물가와 환율로 인하여 결국 7월 이후 석 달 만에 다시 '빅스텝' (기준금리 0.50%포인트 인상)

한은 금융통화위원회(이하 금통위)는 12일 열린 통화정책방향 회의에서 현재 연 2.5%인 기준금리를 3%로 0.5%포인트 인상했으며, 3%대 기준금리는 2012년 10월 이후 10년 만에 처음이고, 4·5·7·8월에 이은 다섯 차례 연속 인상도 한은 역사상 역대 최초 기록이다.

기준금리는 지난해 8월부터 현재까지 약 1년 2개월 사이 0.25%포인트씩 여섯 차례, 0.5%포인트 두 차례, 모두 2.5%포인트 높아졌다. 금통위가 "당분간 0.25%포인트씩 점진적으로 인상하겠다"는 포워드가이드런스(사전예고 지침)까지 깨고 이날 역대 두 번째 빅스텝에 나선 것은, 무엇보다 아직 물가 오름세가 뚜렷하게 꺾이지 않았다고 판단했기 때문이다.

한국과 미국 간 기준금리 격차 확대와 이에 따른 환율·물가의 추가 상승 위험도 빅스텝 결정의 주요 배경으로 꼽힌다.

빅스텝 직전까지 한국(2.50%)과 미국(3.00~3.25%)의 기준금리(정책금리) 격차는 최대 0.75%포인트였으며, 금통위가 기준금리를 0.50%포인트 이상하면서, 미국과의 격차는 0.00~0.25%포인트로 좁혀졌다.



2022. 3Q 상업용 부동산시장... 국내 수요자 관망, 해외 큰 손 대거 유입

지난해까지 역대 최대 거래량을 기록하며 전성기를 보낸 상업용 부동산 시장이 올 들어 사소 주춤한 모양새다.

빅데이터 분석 기역 TDI가 한국부동산원의 상업용 부동산(오피스텔 제외)거래 현황을 살펴본 결과 올해 1~8월 거래량 합계는 약 11만 5,105건에 이른다. 지난해 같은 기간(약 14만 545건)보다 18% 감소했다.

최근 3년간 1월부터 8월까지의 상업용 부동산 거래량 합계를 살펴보면 ▲2020년 11만 2,274건 ▲2021년 14만 545건 ▲2022년 11만 5,105건 순이다. 지난해 주택시장의 폭등으로 정부 규제가 강화되면서 투자 수요가 상업용 부동산으로 이동해 거래량이 증가한 것으로 분석된다.

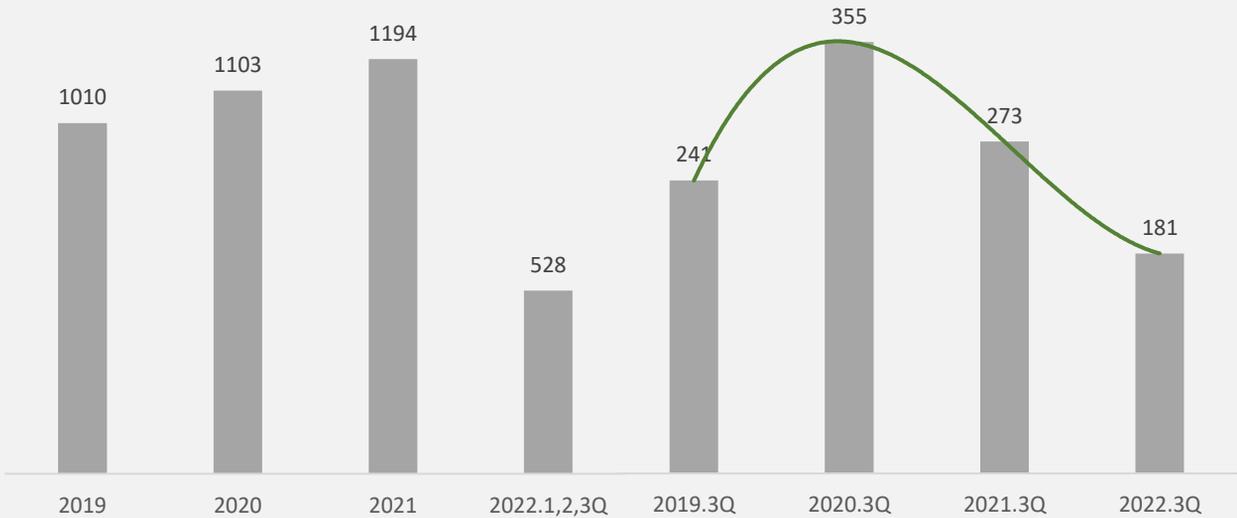
하지만 올해는 금리 급등과 대출 규제에 따른 자금난 여파로 국내 수요자들이 소극적인 행보를 보이는 반면 외국인 투자자들이 눈에 띈다. 글로벌 상업용 부동산 조사업체에 따르면 지난 8월 기준 외국인의 국내 상업용 부동산 투자액은 약 5조 5,271억 원으로 지난해 연간 투자액인 2조 6,120억 원의 두 배가 넘는 수준을 기록했다.

원화 가치 하락에 환차익을 노린 외국 투자자들이 대거 유입되며 국내 상업용 부동산 시장에 지난해와는 달라진 기류가 흐르고 있는 모습이다.

2022년 3/4분기 총 거래량 181건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 200건 예상

2019~2022.3Q 연도별 거래량 추이 (단위:건수)

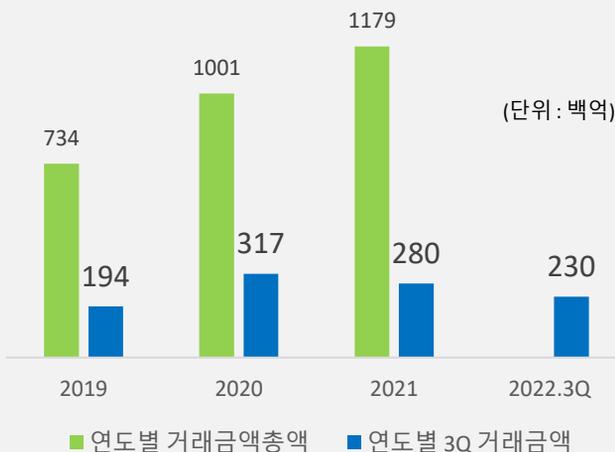
연도별_분기별 거래량 (단위:건수)



연도별_분기별 거래량을 보면 2022.3Q는 작년 대비 약 33.69% 정도 감소 했음을 확인 할 수 있다. 2021.3Q는 풍부한 유동자금과 주거용 부동산의 규제로 인한 풍선효과로 인해 상대적으로 상업용 부동산의 거래량이 높았으며 2022.3Q는 현재까지 지속적으로 이어지는 부동산규제, 상업용 부동산의 연 수익률 감소와 한국은행의 기준 금리 인상으로 실질 대출금리 인상 등이 맞물려 거래량이 감소한 추이를 보이고 있다.

3/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 2조 3천억원**

연도별 거래 규모 및 연도별_분기별 평균 거래금액



2022.3Q 거래금액은 약 2조 3,000억원 수준으로, 2021.3Q 대비 약 17.9% 하락한 수준으로 확인됐다.

한국은행의 기준 금리 인상으로 인하여 2021.3Q 대비 거래량, 거래금액이 감소한 추이를 보이고 있다.

가장 활발한 거래구간, '50~100억' ... 거래량 비중 전체의 약 33.1%,
 거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 44.3%...!!

2022.3Q 금액대별 거래현황(건수)

2022.3Q 금액대별 거래규모(백억)



'50~100억'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 4,500억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 10.5%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 44.3%인 1조 200억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.26% ~ 최고 1.62%로 수익률 편차 약 0.36%p 차이보여..
 [분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



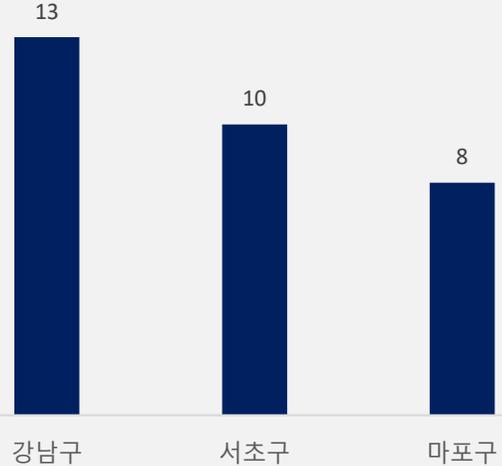
2022년 3/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.26% 최고는 1.62%로 약 0.36%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

'50억 미만'의 투자 선호지역 ... 마포구를 선두로 강남구, 종로구가 뒤를 이어..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 강남구가 1순위로 큰 편차 나타나 ...

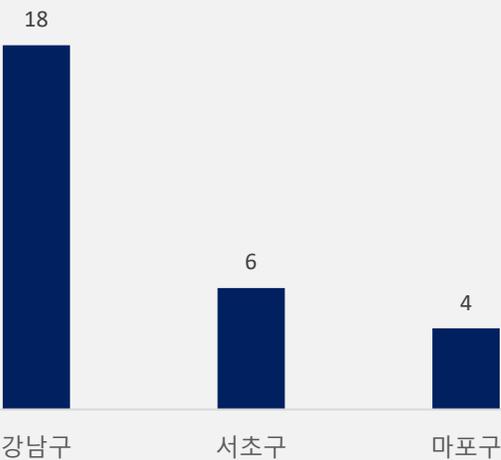
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



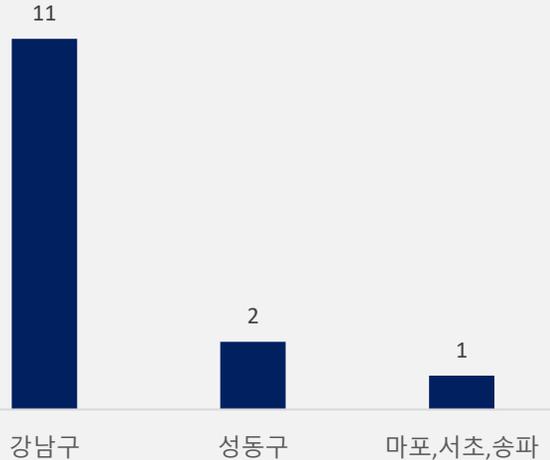
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)

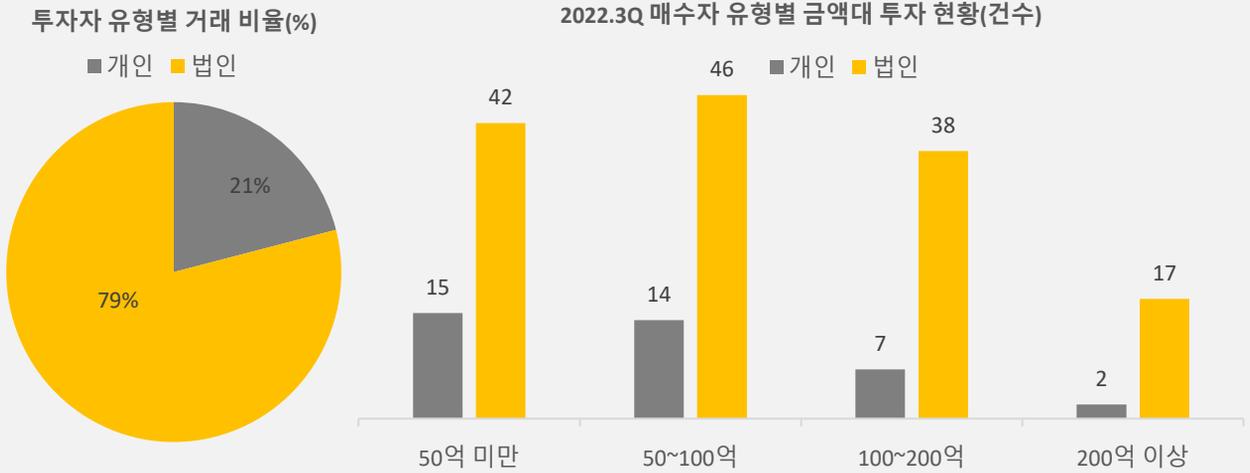


200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



위 첨부 된 자료는 2022년 3/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, '50억 미만'의 금액대에서는 마포구가 11건으로 1순위이며 2, 3순위에는 동일한 거래량으로 강남구, 종로구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. '50억 미만'을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 '100억 이상' 금액대에선 2,3순위 선호지역과 3~5배 이상으로 큰 편차를 보인다는 것이다. 특히 '200억 이상'에선 압도적인 차이로 다른 금액대보다 강남 쏠림 현상이 더 뚜렷한 것을 확인할 수 있다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자

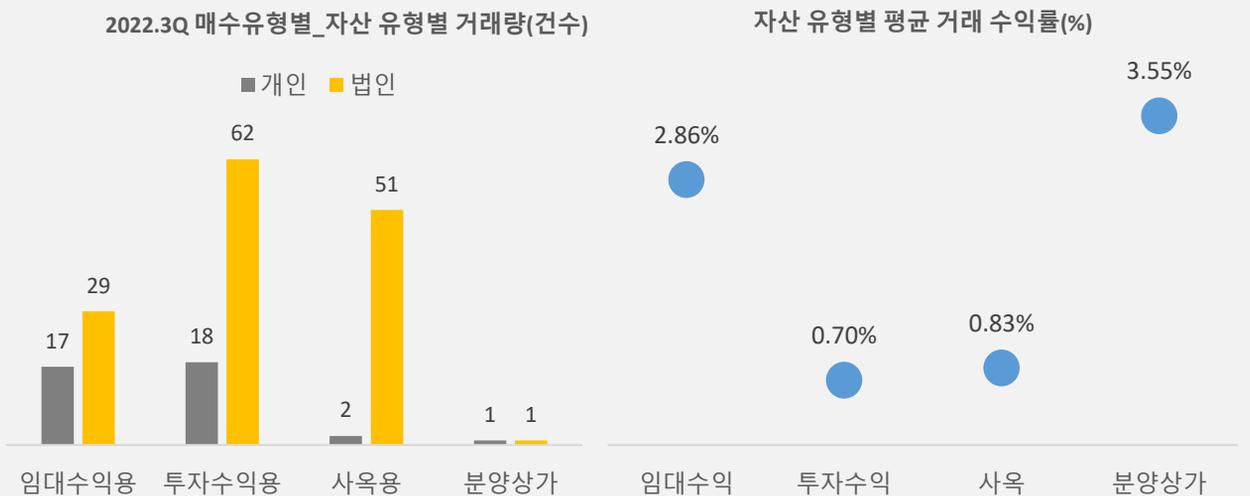


투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 79%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많으며, 금액대가 낮을수록 개인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.55%로 가장 높고, 투자수익 0.70%로 가장 낮아..

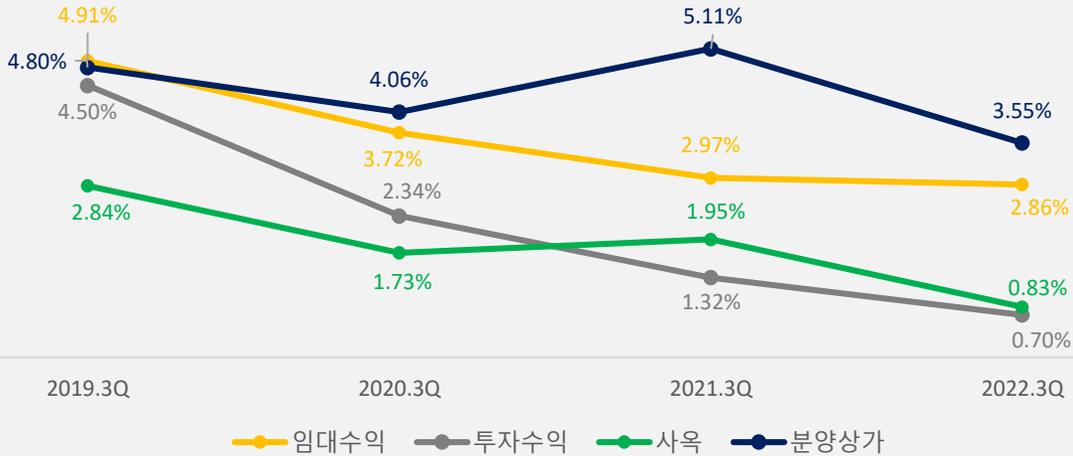


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.70%로 가장 낮은 수치를 알 수 있다. 즉, 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

2019년~2022년도 각 3/4분기 자산유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률



2019년~2022년 각 3/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2021년 동기 대비 0.62%p 하락, 임대수익의 경우 2021년 동기 대비 0.11%p 하락, 사옥의 경우 2021년 동기 대비 1.12%p 하락, 분양상가의 경우 2021년 동기 대비 1.56%p 하락으로 모든 자산유형이 2021년 동기 대비 하락한 것을 확인 할 수 있다.

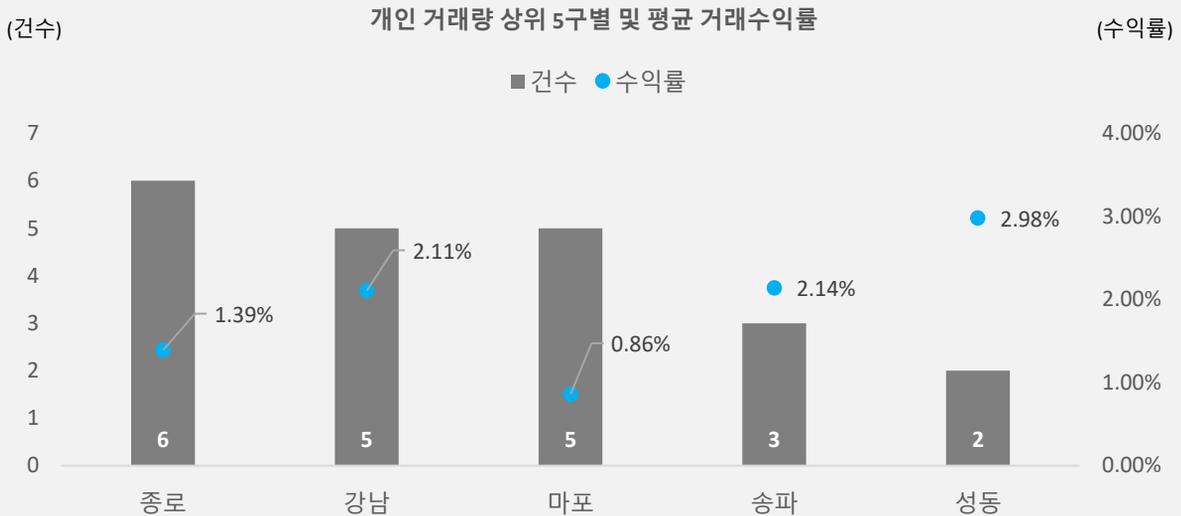
2019년부터 2022년 3/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률



2019년부터 2022년 3/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 경기 침체와 금리인상이 전체적인 하락세의 주된 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

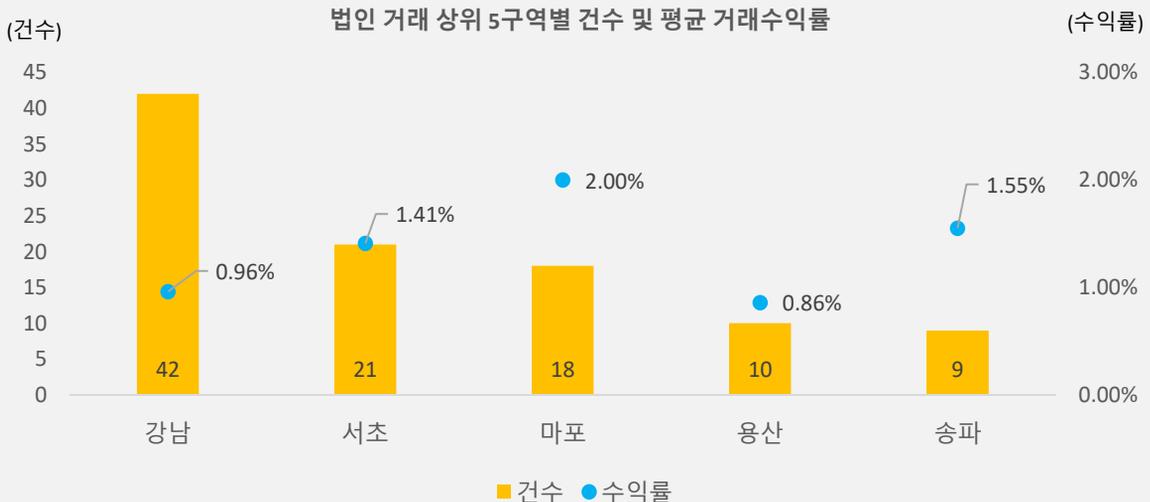
개인 선호도 상위 5구... 종로구/강남구/마포구/송파구/성동구로 나타나
거래수익률, 0.86~2.98%로 2.12%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 종로구, 강남구, 마포구, 송파구, 성동구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 종로구 1.39%, 강남구 2.11%, 마포구 0.86%, 송파구 2.14%, 성동구 2.98%로 나타났다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/마포구/용산구/송파구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 용산구, 송파구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0.86~2.00%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인 할 수 있다.

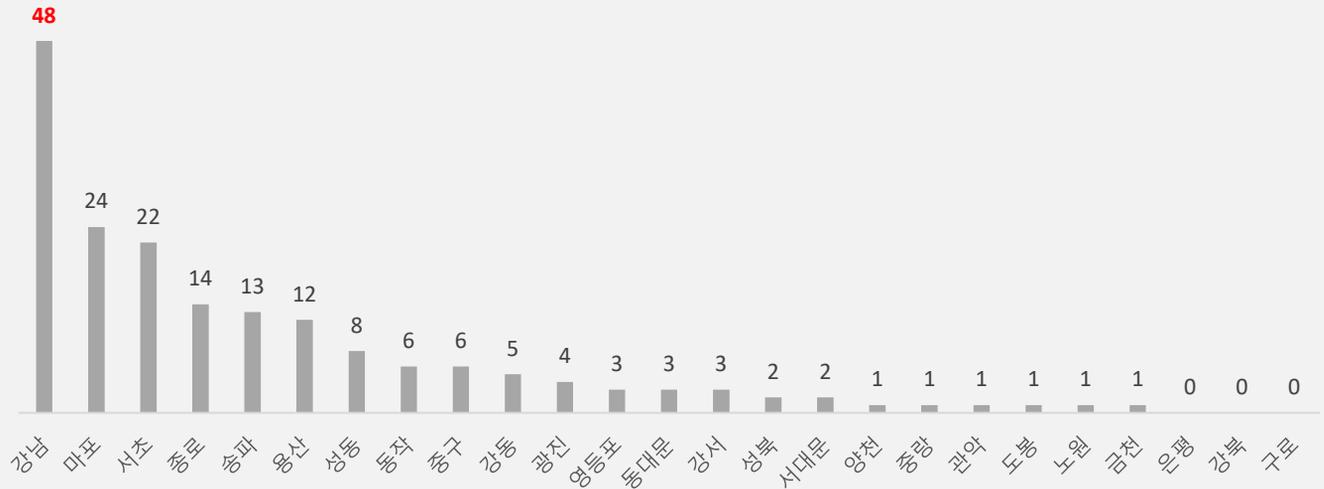
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



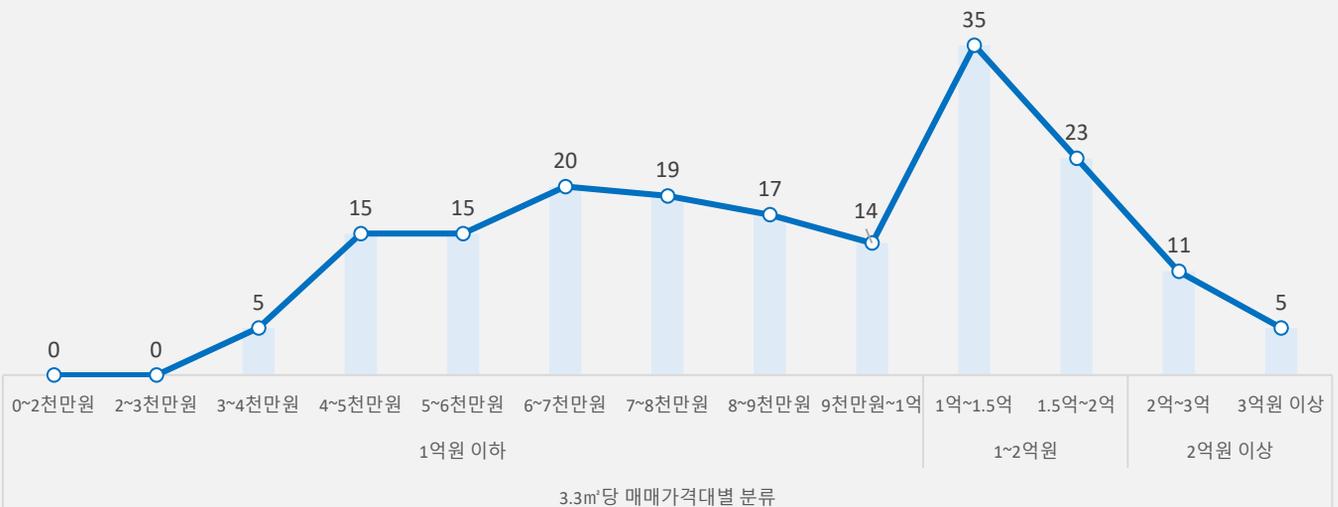
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

22.3Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m²당 매매가격대 1억~1.5억원 구간이 가장 높아..

2022.3Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황 (건수)



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

아래 그래프는 서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m²당 1억~1.5억원 구간의 비중이 높고, 그 다음으로는 1.5억~2억원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

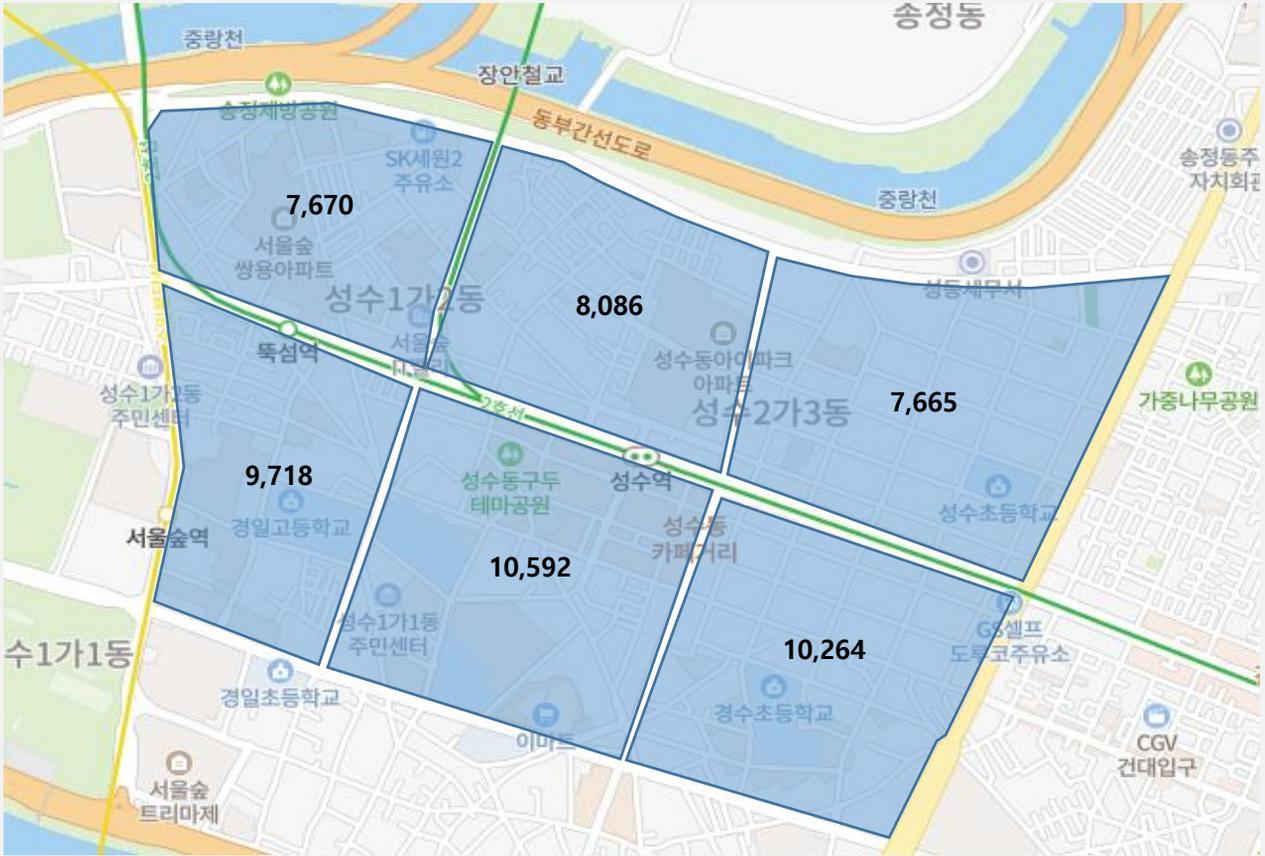
[성수동 준공업지역 이면도로 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

성수동 준공업지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 약 9,000만원 내외

[기간: 2020.01.01~2022.3Q / 용도지역: 준공업지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]

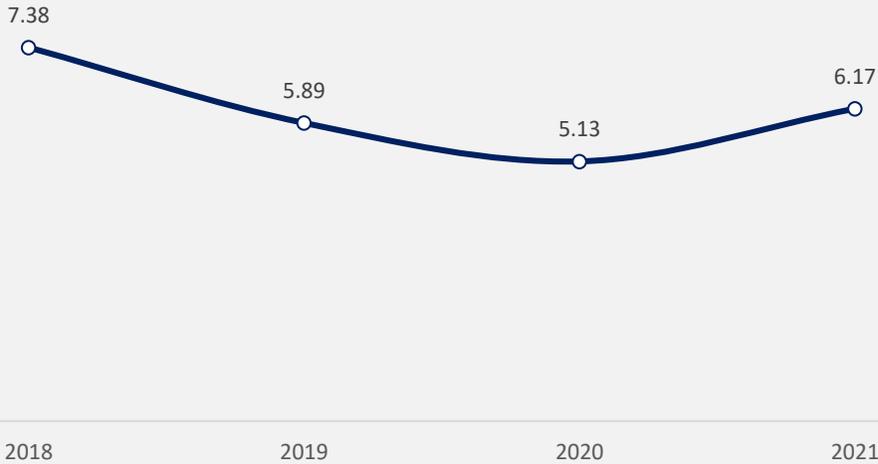


위 첨부 된 지도자료는 2020.01.01부터 2022년도 3/4분기까지 성수동 준공업지역 이면도로 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 2호선 라인 남측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액 10,000만원 내외이고 2호선 라인 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액 7,500~8,000만원 내외인 것을 확인 할 수 있다. 성수동 준공업지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 약 9,000만원으로 확인 할 수 있다.

#성수동 #준공업지역 #지가상승_현재 진행형

[전년대비 지가상승률] 2018년부터 약 하락세 이후 2021년 상승세로..

[2018~2021]성동구 지가 상승률 (단위:%)



[자료] 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

2018년도 7.38%, 2019년도 5.89%, 2020년도 5.13%, 2021년도 6.17% 지가상승률을 확인 할 수 있다.

2018년부터 약 하락세의 모습을 보이다가 2021년 다시 상승한 모습을 확인 할 수 있다.

[성수동1가/성수동2가 지가상승률] 2018~2021년도 지속적으로 8%이상 상승..

우측의 그래프는 성수동 준공업지역 이면도로 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2018년부터 2021년까지 지속적으로 8%이상의 지가상승률을 보이고 있어 성수동 준공업지역 이면도로의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.

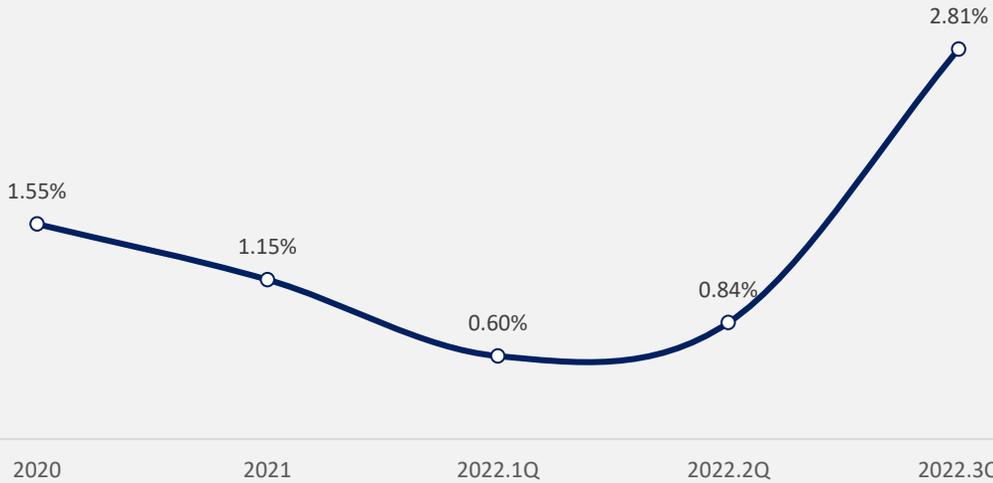
[2018~2021] 성동구 동별 지가 변동률 현황



[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2019~2022.3Q 연도별 평균 임대수익률... 하락세 이후 급반등세..

[성수동]연도별 평균 수익률 (단위: %)



2020년 성수동의 평균 임대수익률은 1.55% 였으나 매 년 하락세를 보여 2022년 1분기에는 평균 임대수익률이 0.60% 까지 하락하였다. 그 이후 2022년 2분기에는 0.84%, 3분기에는 2.81%까지 급격히 상승한 모습을 확인 할 수 있다. 금리 인상으로 인해 평균 임대수익률도 상승한 것으로 예상해 볼 수 있다.

[2022.3Q 사례 분석] 3/4분기 매각사례... 대지 3.3m²당 14,499만원, 공시지가 x 5.43배

[성수동]공시지가 vs 실거래가격 분석

(단위 : 만원/ 3.3m²)



상기 그래프는 이번 3/4분기에 매각된 '성수동 이면도로' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 대지 3.3m²당 14,499만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 2,669만원과는 약 5.43배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[별첨] 성수동 이면도로 매매사례 소개

[성동구 성수동2가] 성수동2가 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동2가 273-45
대지: 496.50m²[150.19PY] / 연면적: 2,282.81m²[690.55PY]
규모: 지하2층~지상6층/ 준공연도: 2016.03.14
매매금액: 2,100,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 13,982만원
계약일: 2022-02-25, 잔금일: 2022-06-03

[성동구 성수동2가] 성수동2가 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동2가 289-14
대지: 525.29m²[158.90PY] / 연면적: 2,702.74m²[817.58PY]
규모: 지하2층~지상8층/ 준공연도: 2018.03.09
매매금액: 1,880,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 11,831만원
계약일: 2021-04-06, 잔금일: 2021-05-04

[성동구 성수동2가] 성수동2가 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 성동구 성수동2가 289-284
대지: 445.59m²[134.79PY] / 연면적: 549.92m²[166.35PY]
규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1976.01.01
매매금액: 1,550,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 11,499만원
계약일: 2022-03-29, 잔금일: 2022-06-30

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 109,691건) 자료 중 약 18,101건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2022년 3Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황 / 상업용 부동산 동향 예측
 중·소형 빌딩 2022.3Q 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
 [성수동 준공업지역 이면도로 평균 시세]
 [2022.3Q 성수동 지가 상승률]
 [성수동 이면도로] 2019~2022.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 성수동 이면도로 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2022.07.01~2022.09.30

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.
- 조사 대상 제외 내용**
- 상가 주택 (주택 50% 이상 제외)
 - 임대용 다가구주택 제외
 - 오피스텔 제외



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.