

REALTY KOREA

Market Report

2014 2Q | NO.04



Contents

02

2014' 2Q RK Research Overview

03

Building Market Analysis for 2014.2Q

04

중·소형 빌딩 매매시장 거래규모

05

거래시장 매수자 유형 및 투자 규모

06

투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형

07

도로너비별 매매가 동향

08

주요 지표 대비 투자 수익률 현황

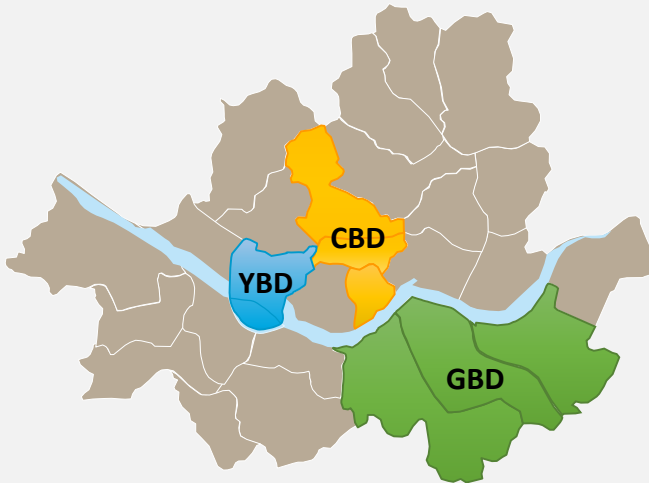
조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지
대 상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 39,000건) 자료 중 약 1,975건의 매각자료 분석과 현장 답사
조 사 내 용: 서울시 전 지역의 분기별/금액대별 매매 거래량, 매입 투자자 유형별/금액대별/분기별 거래량
 거래된 부동산의 주요 유형 분석, 서울시 빌딩시장의 주요 권역별 거래량과 도로너비별 평당가
 당해 및 연도별 (누적) 기준금리와 거래 수익률과의 상관관계 및 향후 추이
조 사 기 간: 2014.04.01~2014.06.30

조사 권역 분류기준

서울 전 지역 중 주요 상권지 세분화 및 권역별 그룹화 기준

- 유동인구 흡입력과 상권 활성화도가 높은 주요 지역들을 그룹화한 **3권역(CBD, YBD, GBD) 및 기타지역**

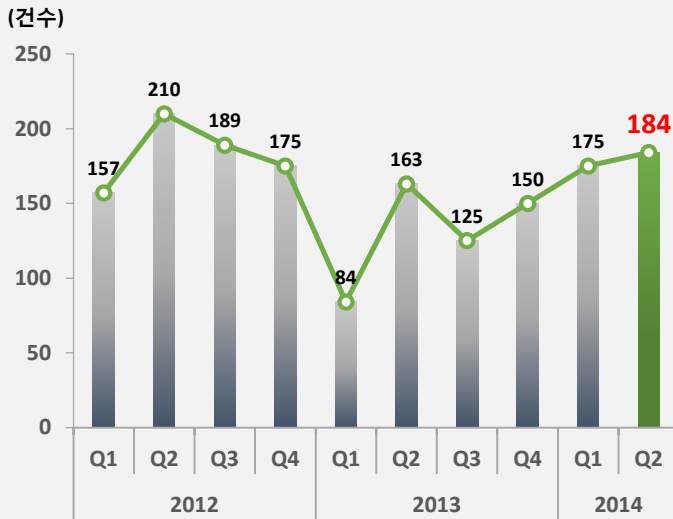


권역 그룹화 기준

권역		지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구, 용산구 이태원동/한남동	태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
	GBD	강남구, 서초구, 송파구	테헤란로, 강남대로, 송파대로, 기타
	YBD	여의도와 마포구 도화/공덕/서교/동교/합정동	증권가, 동여의도, 서여의도, 마포, 홍대
	Others	3권역(CBD, YBD, GBD)을 제외한 나머지 지역	-

올해 2/4분기 매매 거래량 184건, 전년 동기 대비 거래량 12.8%P 증가
작년 3/4분기 이후 3분기 연속 거래 상승세

2012~2014. 2Q 거래건수 종합 현황



당사 리서치 부서에서 매매사례 분석에 기초하여 빌딩 거래시장 동향을 주시한 결과, 14년 2/4분기에는 전분기 175건 거래량 보다 5.14% 증가하여 **총 184건**이 거래된 것으로 조사되었다. 이는 전년 동기(163건) 대비 12.8% 만큼 증가한 수치이다.

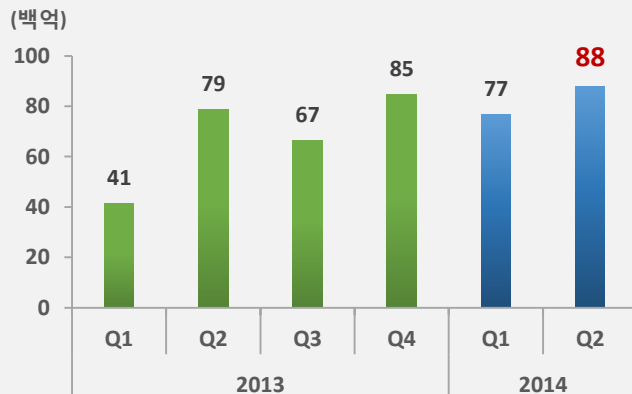
올해 들어서부터 거래량은 연속 상승세를 타면서 2/4분기 빌딩 매매 거래에 탄력이 더해진 것으로 보인다.

2/4분기 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 8천8백억원.
전년 동기 대비 약 9백억원 규모 증가, 1/4분기 대비 14.28%P 상승

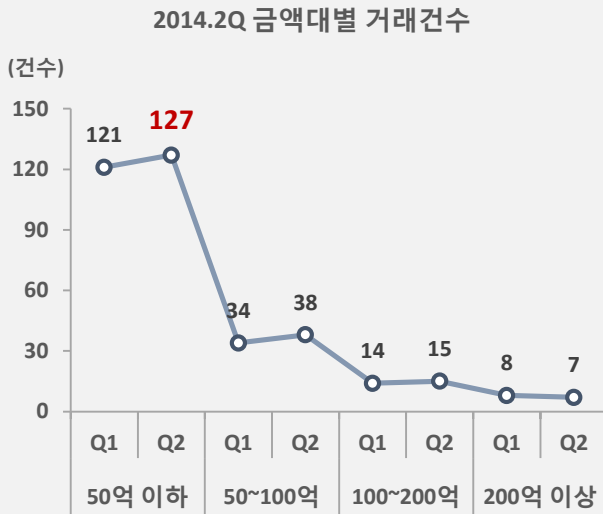
올해 2/4분기 거래금액 규모는 8,800억원으로 전년 동기 대비 약 900억원 만큼 증가하였다.
¼분기 대비로는 1,100억원이 증가하였으며 상승폭은 14.28%P 이다.

1/4분기에는 작년 4/4분기 보다 거래량이 많았음에도 거래금액은 오히려 줄어들었다. 하지만 2/4분기에는 거래량 증가에 비례하여 거래금액 규모 또한 상승세로 반등하였다.

2013~2014.2Q 종합 분기별 거래금액 규모



'50억 이하' 거래 건수 127건, 1/4분기 대비 4.95%p 상승 200억 이상 구간을 제외한 모든 금액대에서 거래건수 증가



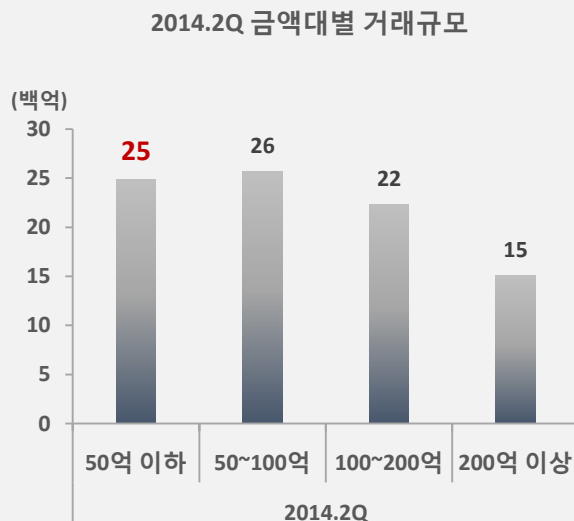
50억 이하 구간에서 2/4분기 전체(184건)의 69%에 달하는 거래량을 기록하였다. 전년 동기(110건) 대비 15.45% 증가한 17건이 추가적으로 더 거래된 셈이다.

2/4분기 50~100억대 38건, 100~200억 15건으로 직전 분기(34건, 14건) 대비 각각 11.7%, 7.14% 만큼의 증가율을 보였으며, 200억 이상은 7건으로, 직전 분기(8건) 보다 12.5% 감소치를 나타냈다.

2/4분기 거래규모, '50~100억'에서 50억 이하 구간을 1.13%p 가량 추월함. 거래규모 총액은 8,800억원 기록, 대체로 거래량 추이와 유사함

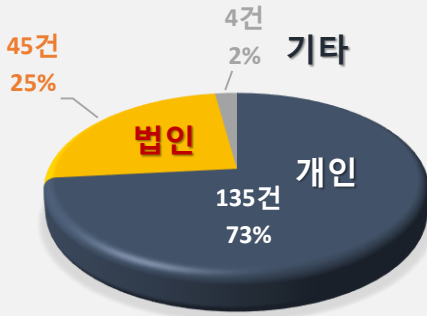
올해 2/4 분기 거래규모(8,800억원)를 금액대별로 분석한 결과, 50억 이하 2,500억원, 50~100억 2,600억원, 100~200억 2,200억원, 200억 이상 1,500억원 수준으로 나타났다.

일반적으로 거래량과 거래규모 총액의 크기는 비례하지만, 2/4분기에는 다소 특이하게 50억 이하보다 거래량이 작았던 50~100억 구간에서의 거래규모가 오히려 더 큰 것으로 나타났다.



개인 투자자 매수 거래량 135건, 73% 비중으로 1위
 법인은 전체의 25%, 기타 매수 2%로 1/4분기 보다 비중 증가

2014.2Q 매수자 유형별 거래량



총 매수 거래에 있어서 14년 2/4분기에도 개인 거래량 135건으로, 전체의 73%를 차지하면서 개인 투자자의 강세가 두드러졌다.

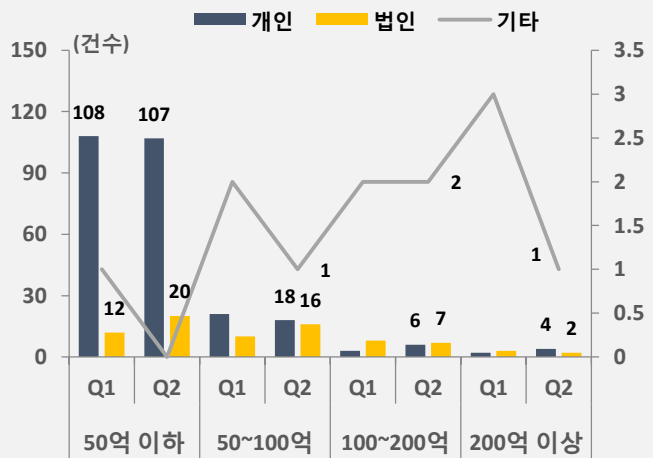
하지만 1/4분기와 비교하면, 직전 분기 보다 개인 매수의 추가 거래 증가량이 1건(0.75%)에 그쳐 비중은 직전 분기 76%에서 3%만큼 소폭 하락하였다. 이는 법인 참여 거래량이 1/4분기 대비 36.36%(12건) 증가한 총 45건으로 그 거래 비중이 전분기 19%에서 2/4분기에는 25% 선으로 증가하였기 때문인 것으로 보인다.

'50억 이하'대 개인 투자자 107건, 본 금액대에서 비중 84.25% 기록
 50억 이하와 50~100억 이하 구간 모두 법인 매수량 증가

매수자 유형에 따른 거래량을 금액대별로 세분화 해보면, 개인 투자자는 50억 이하(107건, 전체 84.25%)와 50~100억대 (18건, 51.42%)에서 법인이나 기타 유형보다 매수세를 강하게 드러냈다.

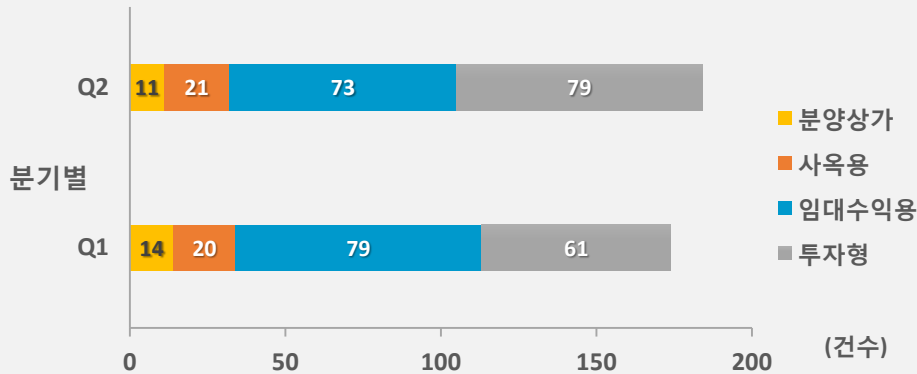
반면 법인은 100~200억대 에서 7건(35%)을 기록, 본 금액대에서는 개인보다 더 많은 거래 건수를 기록하였다. 법인 투자량은 8건(67%)정도가 추가적으로 늘어났다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



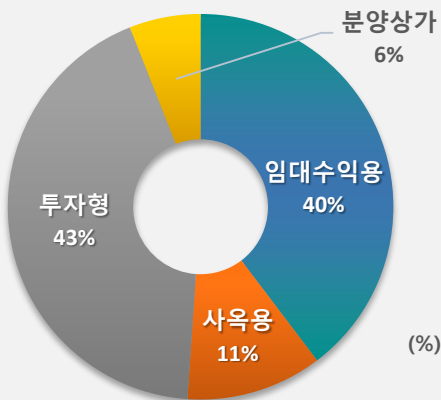
이례적으로 2/4분기에는 투자형이 임대수익용 자산을 3.24%p 앞서
투자형 비중 약 42.7%, 임대수익용 39.45%

2014. 2Q 매입된 자산 유형별 거래현황



14년 2/4분기에 매입된 부동산 유형을 살펴보면 투자형 79건으로, 전체의 약 43%를 차지하며 가장 많이 거래된 자산으로 꼽혔다. 일반적으로는 임대수익용이 가장 큰 거래규모를 보여줬으나, 올 분기에는 투자형이 전분기 대비 거래량에서 29.5% 상승한 18건이 추가 거래되어 임대수익용 거래량을 3.24%p 차이로 앞섰다. 13년도만 보아도 임대수익용 자산이 4분기 연속을 통틀어 가장 큰 거래 비중을 차지하는 (평균 52.45%) 추세는 올해 초 까지도 이어져 왔으나 2/4분기에는 사뭇 상이한 양상이라고 볼 수 있다.

2014.2Q 자산 유형별 비중 현황

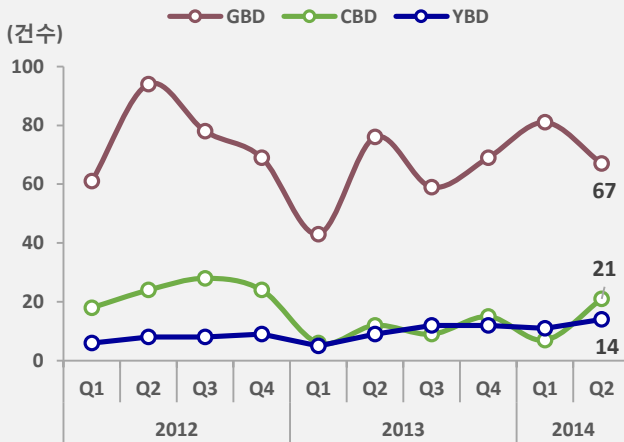


사옥용 부동산은 1/4분기와 유사한 거래량 21건(11.41%)을 기록했으며 전분기 대비 5% 증가한 1건이 추가 거래되었다. 전년 동기 대비 수치로는 25%로 감소한 것으로 조사되었다.

분양상가 거래량은 11건(5.97%)으로 13년도 4분기 이후로 2분기 연속 하락세를 그리고 있다. 하락폭은 21.43%이다.

올해 2/4분기 권역별 거래량 비중은 GBD 65.68%, CBD와 YBD는 각 각 20.58%, 13.72%

2012~2014. 2Q 권역별 거래건수 현황

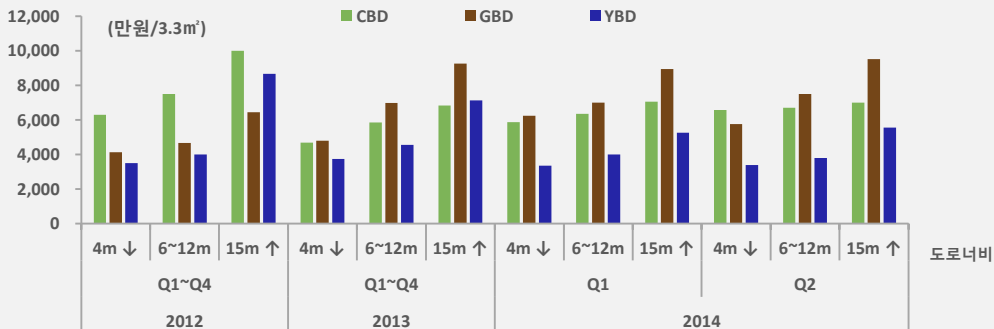


2/4분기 권역별 거래량 순으로 보면 GBD 67건(65.68%), CBD 21건(20.58%), YBD 14건(13.72%)으로 12,13년도 및 전분기에 연이어 가장 많은 거래가 일어난 권역임을 알 수 있다.

전분기와 비교하면 세 권역 중 여전히 GBD의 거래 비중이 가장 크다는 점이며, CBD 거래량이 YBD를 7건 차이로 약 50% 가량 앞섰다는 점에서는 차이를 보였다.

CBD 권역 내 3.3㎡ 당 매매가의 도로너비별 격차가 가장 작은 편으로 드러나 각 권역별 내 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가, 1/4분기 대비 소폭 상승 양상

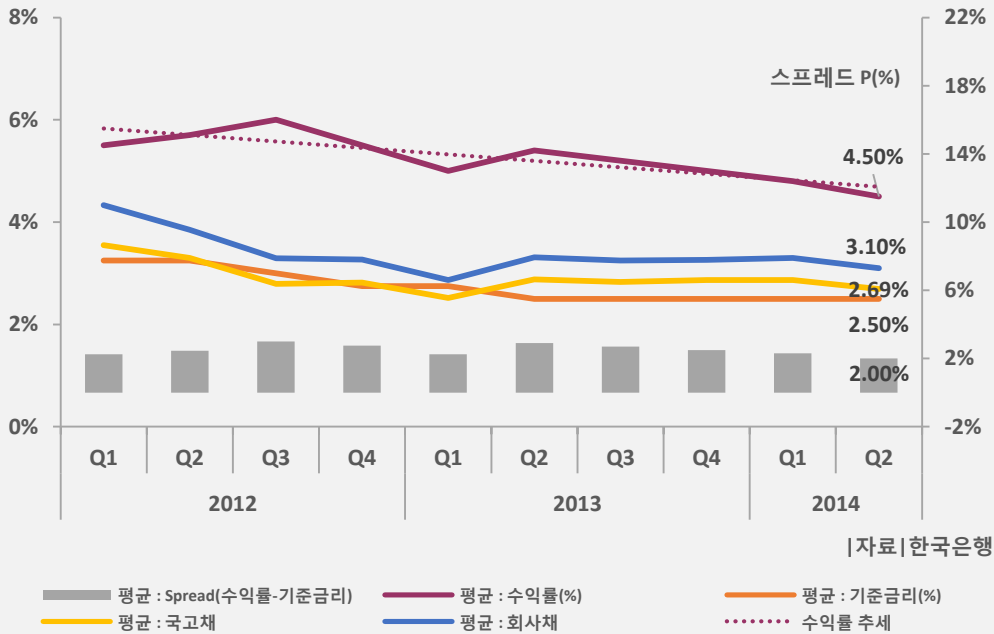
도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (권역별)



GBD의 도로너비별 3.3㎡당 매매가는 도로너비 4m 이하 5,750만원/3.3㎡, 6~12m 7,500만원/3.3㎡, 15m 이상 9,520만원/3.3㎡이며 평균 7,590만원/3.3㎡ 선으로 조사되었다. CBD는 4m 이하 6,575만원/3.3㎡, 6~12m 6,700만원/3.3㎡, 15m 이상 6,995만원/3.3㎡이며 평균 6,756만원/3.3㎡ 선을 보였다. YBD는 평균 4,250만원/3.3㎡으로, 4m 이하 3,400만원/3.3㎡, 6~12m 3,800만원/3.3㎡, 15m 이상 5,550만원/3.3㎡ 선이다.

한국은행 공시 기준금리, 4분기 연속 보합세로 올해 2/4분기에도 2.5 %대
투자수익률과 기준금리 간 스프레드, 직전 분기 대비 0.3%p 하락

2012~ 2014. 2Q 주요 지표 종합 수익률 현황

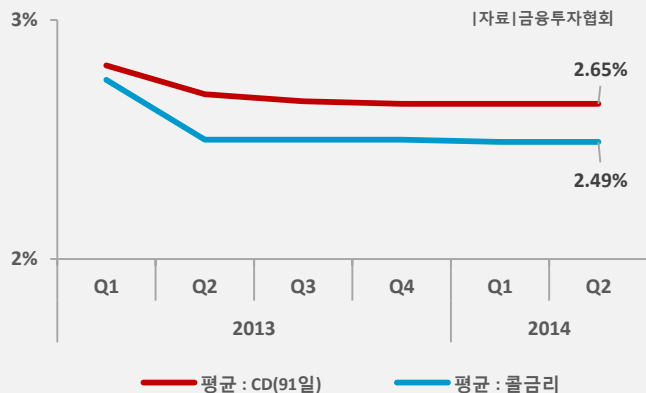


한국은행은 14년도 2/4분기 기준금리를 전분기와 동일한 수치인 2.5%로 발표하였으며, 13년도 2/4분기 이후 4분기 연속적으로 금리의 보합 현상을 보여주고 있다. 기준금리가 전년도 1/4분기 때의 2.75%에서 0.2%p 폭으로 하락하여 2.5% 수준대에 머무는 가운데, 투자 수익률은 13년 최고치 5.4%에서 분기별로 약 0.2~0.3%p 폭으로 꾸준히 감소하여 현재는 4.5%를 기록하였다.

이는 기준금리보다 2% 가량 높게 나타난 것으로 전분기 대비 0.3%p 낮은 스프레드를 보였다.

CD(91일) 금리와 콜금리도 평균 2.57%대를 기록하며 투자수익률과의 격차는 1.85~2.1%p로, 기준금리와의 스프레드와 거의 비슷한 수준으로 드러났다.

CD(91일) 금리와 콜금리 현황



- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅 - 물리적 자산실사
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
 - 리테일 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Asset Management - Property Management
 - Leasing Management - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 지역분석 - 가치분석 - 시장환경분석
 - 마케팅전략 - 투자전략

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

리포트 문의

- ▶ 이창석 팀장 | 02.511.2081 (211seok@naver.com)
- ▶ 문소임 수석연구원 | 02.512.8277 (soim007@naver.com)
- ▶ www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377



Realty Korea Co., Ltd
8F Baegang Bldg, 666-11 Shinsa-dong, Gangnam-Gu, Seoul, Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

* 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.