



Market Report

2020 2Q | NO.28

Contents

- 02 2020.2Q 6.17 부동산 안정화 대책
- 03 2020.2Q 서울시 개별공시지가 동향
- 04 중·소형 빌딩 2020.2Q Market Analysis
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 06 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 07 자산유형별 평균 수익률
- 08 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 09 [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 포스트 코로나19
- 11 [도산대로이면 제3종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세]
- 12 그곳이 알고 싶다. [삼성역: 메머드급 개발호재]
[삼성역 인근] 2017~20.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 14 [별첨] 삼성역 재매각 사례
- 16 RK Research Reference Page

<6.17 부동산 대책의 주요내용>

규제지역 추가 지정	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 조정대상지역 추가=경기,인천 대부분+대전,청주 ➢ 투기과열지구 추가= 수원,안양,구리,군포 등 	적용시점 6월
주택거래신고 강화	투기과열지구,조정대상지역 주택 구입 시 자금조달계획서 제출	적용시점 9월
갭투자 차단	주택담보대출=규제지역 내 주택 구입 시 6개월 내 처분,전입 의무	적용시점 7월
	전세대출=투기지역,투기과열지구 내 3억원 이상 주택 구입 시 전세대출 금지	적용시점 보증기간 내규 개정 이후
법인 부동산 규제 강화	대출=주택 매매,임대 사업자 주택담보대출 금지	적용시점 7월
	세제=법인 보유주택 증부세율 3%(2주택 이하),4%(3주택 이상)적용	적용시점 2021년 1월
개발 호재 인근 토지거래허가구역 지정	서울 삼성동,대치동,청담동,잠실동 일대 갭투자 금지	적용시점 6월 23일
정비사업 규제 정비	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 수도권 재건축 조합원 분양 신청까지 2년 의무 거주 ➢ 안전진단 관리 권한 시도로 권한 이양, 2차 조사 강화 	적용시점 12월

현 문재인 정부 21번째 부동산 대책인 6.17 부동산 안정화 대책의 주요내용의 핵심은 결국엔 갭투자의 차단과 집값안정화에 초점을 두고 있다.

그러나 현재 코로나19로 인해 내수경기가 침체된 상황에서 갈 곳을 잃은 풍부한 유동자금이 부동산 시장에 유입될 가능성은 더 커지고 있는 추세이다.

또한 정부의 정책은 시장의 부작용을 최소화 한다는 취지로 핀셋정책을 이어가는 상황이지만 핀셋정책의 한계는 바로 풍선효과이다. 규제지역을 지정하기 위해서는 일정 조건을 충족해야 하는 상황인데 충족된 이후에 규제를 할 경우 이미 상승세를 탄 부동산 가격의 흐름을 꺾기는 쉽지 않다. 그리고 풍선효과를 경험한 이들은 규제의 강도가 점점 높아지면 결국엔 비규제지역으로 이동하기 때문에 계속해서 정부는 추가 대책을 발표할 수 밖에 없는 악순환이 이어지고 있다. 현재 정부는 계속해서 핀셋정책으로 추후 다른 규제카드도 발의중에 있는 상황이다. 이번 부동산까지의 대책의 핵심은 대출규제 였다면 향후 세금 문제가 본격적으로 거론될 꺼라는 전망도 있는 상황이다.

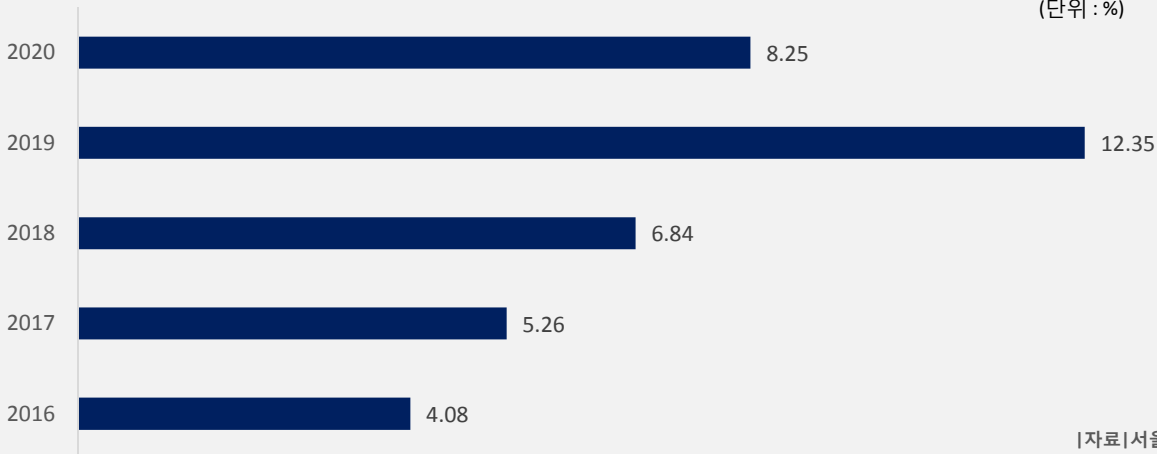
이에 주택시장을 정조준한 정부 부동산 정책이 연이어 시행되면서 상대적으로 주택에 비해 규제를 덜 받는 상업용빌딩에 대한 수요가 커지고 있는 상황이다. 토지의 부증성,영속성의 가치와 건물 임대수익을 기반으로 가장 안전한 상품으로 분류되어 상업용빌딩에 대한 거래량이 급격하게 늘었고 시세 또한 계속해서 상승하고 있는 상황이다. 또한 현재 경기악화로 금리가 하락하면서 향후 거래량은 더욱 더 상승할꺼로 예측되고 있다.

2020.2Q 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. 변동 원인으론 각종 개발사업에 따른 토지수요 증가, 교통망 개선기대, 상권활성화, 인구유입 및 관광수요 증가 등이 주요 상승요인으로 분석된다.

개별공시지가는 양도소득세·상속세·종합토지세·취득세·등록세 등 국세와 지방세는 물론 개발부담금, 농지전용부담금 등을 산정하는 기초자료로 활용된다.

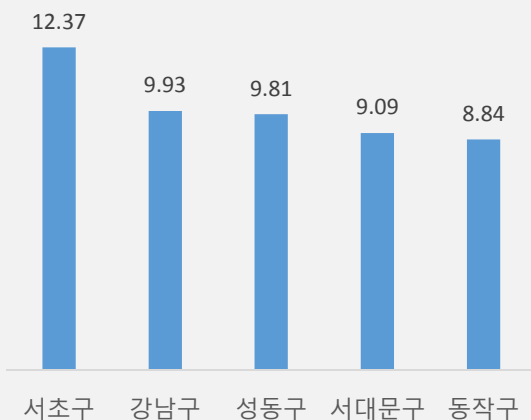
2019년도 상승률이 가장 큰 이유는 정부에서 가격 상승분 반영을 통한 부동산 시장 안정화의 목적으로 본격적인 “공시가격의 현실화”라는 카드를 꺼내 들면서 높은 상승폭을 보였으며 현재도 시세와 비슷한 수준의 공시지가의 현실화 계획을 계속해서 시행하고 있다.

[서울시 최고 변동 지역 5개구] 서울지역내 개별공시지가 변동을 상위 5개구는 서초구/강남구/성동구/서대문구/동작구 순서로 나타났다.

서울시 개별공시지가 최고 상승률 지역

5개구

(단위 : %)



[자료] 서울시

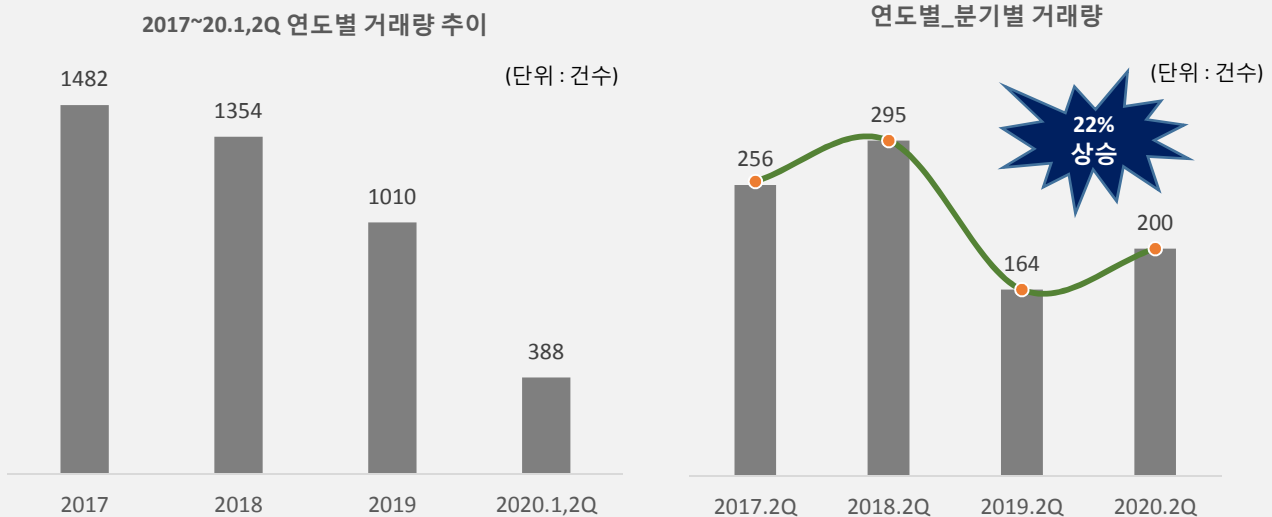
서울시 상위 5개구

서울시 상위 5개구	
서초구	잠원동,반포동의 아파트 가격 현실화에 따른 지가 상승
강남구	현대자동차복합시설 가격현실화 및 테헤란로 주변 상가 임대 가격 상승
성동구	응봉동,금호동1가 지역의 아파트 공시지가 상승
서대문구	북아현동, 북가좌동 등 아파트단지 및 창천동,연희동 상업용 토지 지가 상승
동작구	동작동, 사당동, 흑석동의 개발 사업 완료로 지가상승

중·소형 빌딩 2020.2Q Market Analysis

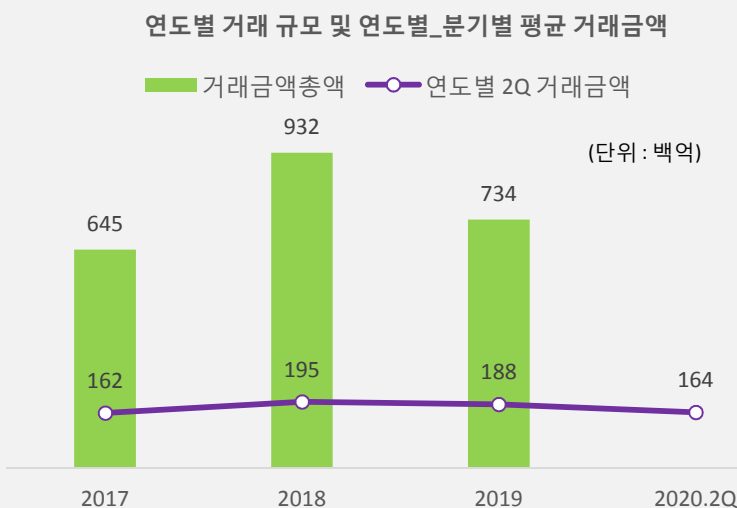


2020년 2/4분기 거래량 200건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 230건 예상
연도별_분기별 거래량은 작년 기준 22% 상승



연도별_분기별 거래량을 보면 작년 기준으로 약 22% 상승세를 보이고 있다. 이는 정부의 주거용 부동산대책으로 인해 상대적으로 주택에 비해 규제를 덜 받는 상업용빌딩에 대한 수요가 커지고 있는 상황이다. 또한 현재 코로나19로 인한 내수경기 및 외부경기가 악화되면서 시중의 갈 곳을 잃은 유동자금이 더욱 더 상업용 빌딩에 몰리고 있는 추세이다. 더불어 대출금리가 하락하면서 3분기 또한 거래량은 상승할꺼로 예측하고 있다.

2/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 6천4백억원**
전년도 분기별 거래금액과 비교해 하락



20년도 1/4분기 거래금액은 약 1조6천4백억원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 분기 마감 직후 기준으로 보면 전년 분기별 거래금액에 비해 하락한 수준으로 나타났다.

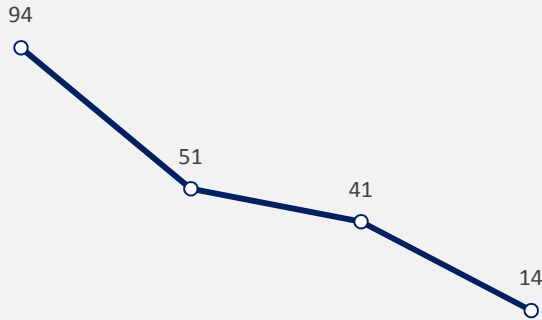
작년 분기에 비해 500억미만의 거래량은 늘어났으나 500억이상의 대형빌딩에 대한 거래가 경기악화로 감소함에 따라 총 거래금액이 하락한걸로 파악된다.

중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석

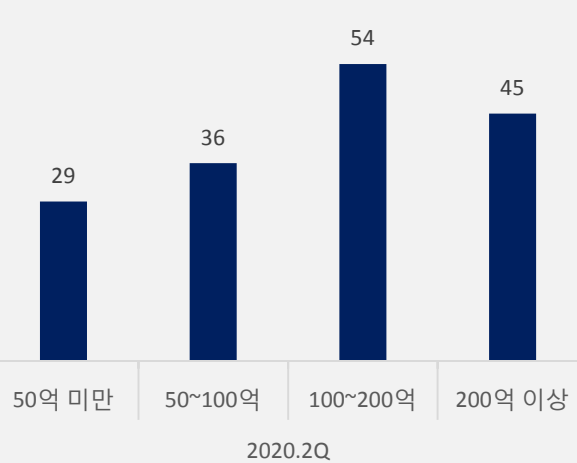


가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 47%, 거래규모는 2,900억원
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 거래규모 가장 높은 구간 '100~200억'

2020.2Q 금액대별 거래현황(건수)



2020.2Q 금액대별 거래규모(백억)

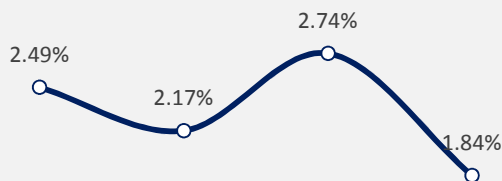


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 2,900억원으로 가장 낮게 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 거래 건수는 가장 낮으나 거래규모는 가장 높았지만 '100~200억' 구간이 5,400억원으로 거래규모가 가장 높게 나타났다. 지난 분기들 대비 100~200억 구간의 거래가 활발해졌음을 알 수 있다.

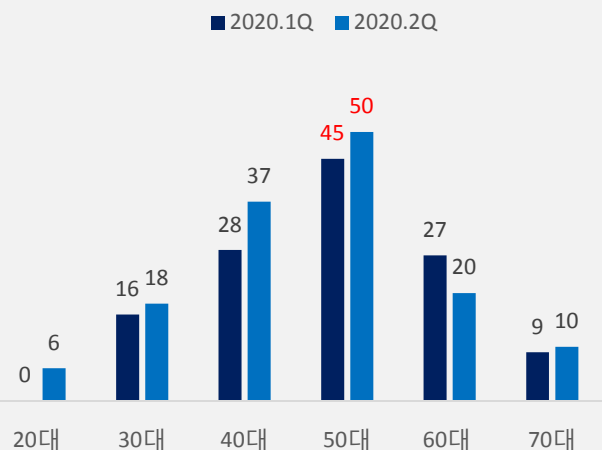
[금액대별 평균수익률] 최저 1.84% ~ 최고 2.74%로 수익률 편차 약 1% 차이보여..

[분기별 개인 거래량 연령대]지난 1분기와 비슷한 분포 50대가 가장 많아..

금액대별 평균 수익률(%)



분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



50억 미만 50~100억 100~200억 200억 이상

2020년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 '100~200억' 구간에서 2.74%를 기록하며 가장 높게 나타났고, 최저 수익률과는 약 1%의 편차를 기록하였다. 개인 거래량의 연령대 분포는 지난 1/4분기와 비슷한 비율이지만 20~50대 거래량이 늘어난 것을 볼 수 있다.

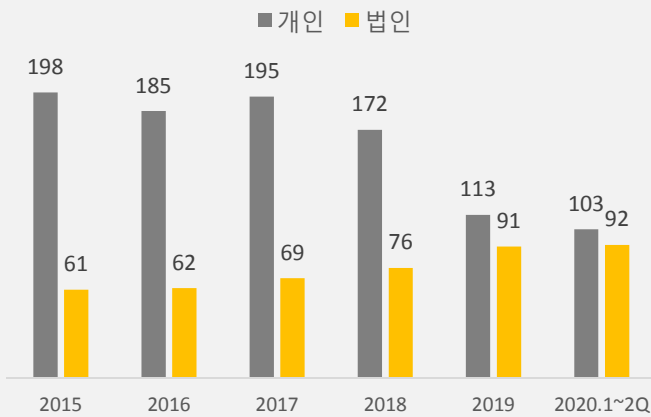
#임대수익 #투자수익 #사옥 #개인매수자의 낮아지는 연령대

자산유형별 및 자산규모별 거래분석

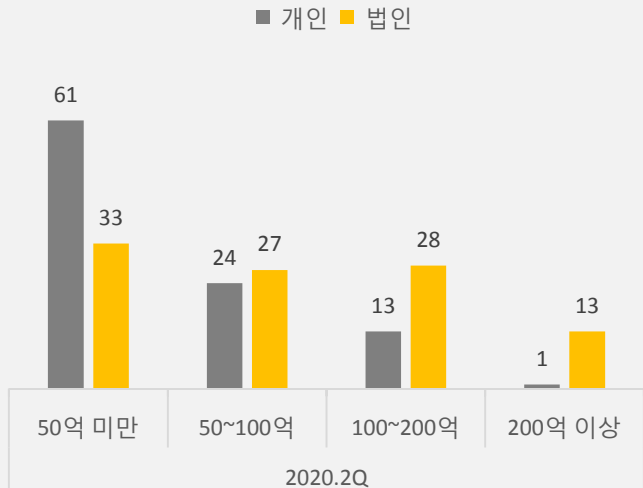


개인 투자자 vs 법인 투자자, 7.5:2.5 비율에서 5년 사이... 5.2:4.8 동등한 비율 ... !!

연도별 투자자 유형별 거래량



2020.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



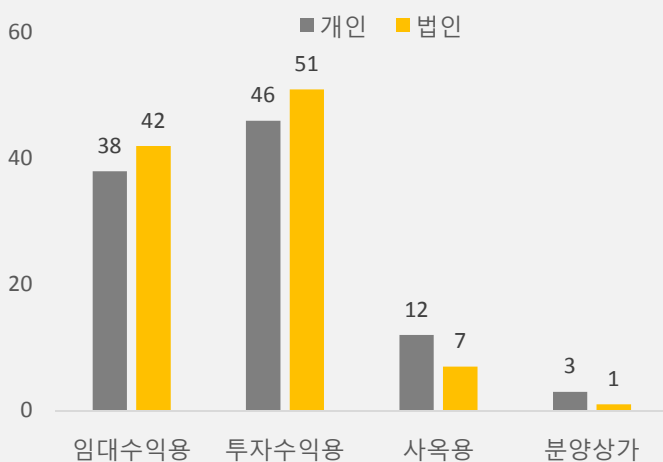
2015년 개인 투자자와 법인 투자자의 비율은 개인 75% 법인 25%로 압도적으로 개인 투자자의 비율이 높았으나, 지난 5년 사이 점차적으로 비율이 좁혀지며 현 시점에서는 개인 52% 법인 48%로 동등한 수준까지 온 것을 알 수 있다. 위 조사결과를 보면 법인의 부동산투자에 대한 참여도가 높아 졌음을 알 수 있고, 또한 개인의 법인명의로의 부동산투자에 대한 부분도 증가했음을 짐작해 볼 수 있다.

#부동산투자 #개인투자자 #코마빌딩 #50억 미만 #법인의 부동산투자

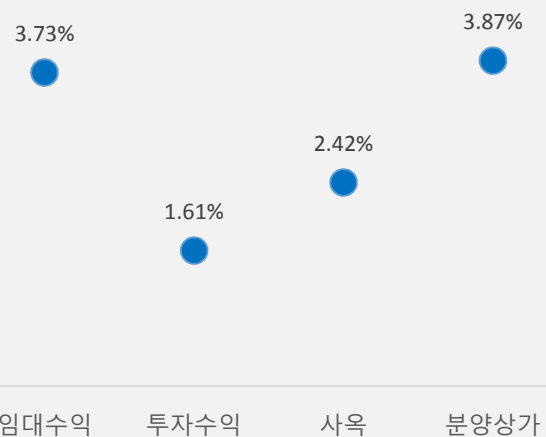
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 임대수익/투자수익에 집중..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.87%로 가장 높아, 투자수익 1.61%로 최소치

2020.2Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



20년 2/4분기의 자산 유형별 거래량에서 나타난 점은 법인 또한 개인과 마찬가지로 임대수익용과 투자수익용에 비중이 높다는 것이다. 법인 투자자의 법인 사옥용도에서 임대수익 혹은 투자수익 용도로 목적의 변화가 있으며 개인 투자자들의 법인 명의로의 거래 또한 한 몫 했다는 것을 짐작 할 수 있다.

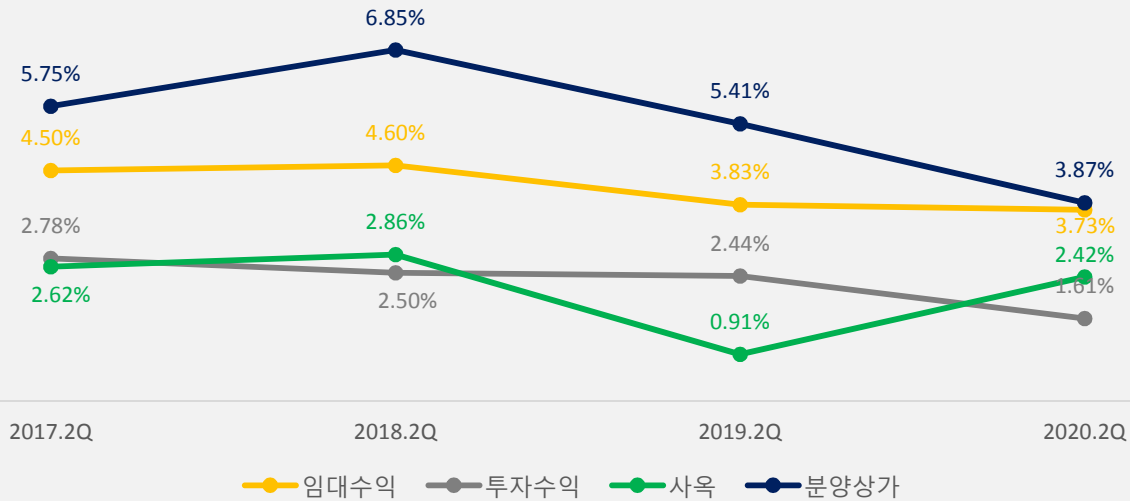
#개인투자자 #법인투자자 #임대수익 #투자수익 #목적의 변화

자산유형별 평균 수익률



2017년~2020년도 각 2/4분기 자산유형별 평균수익률 사옥은 오르고 분양상가 내려가...

자산유형별(분기별) 평균 수익률



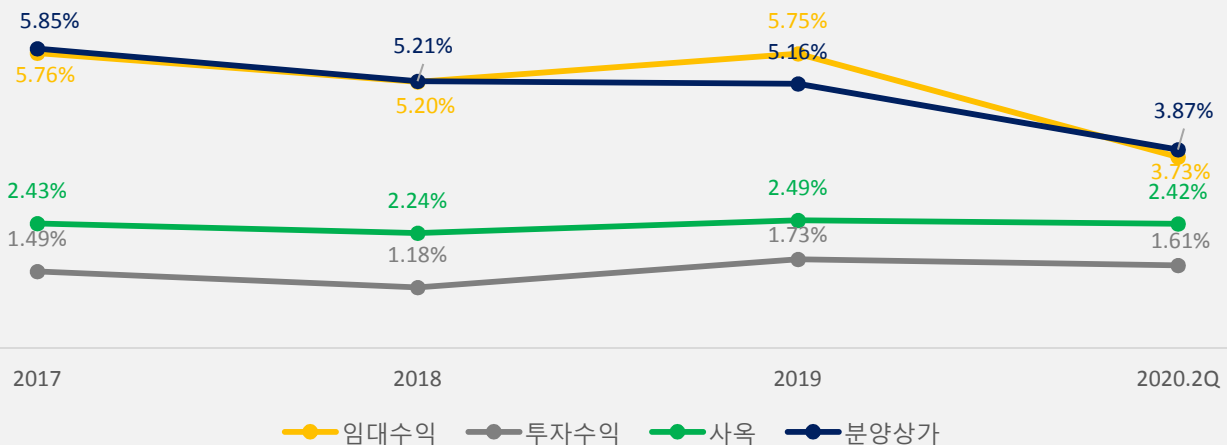
2017년~2020년 각 2/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

분양상가의 수익률은 약 1.5% 두 차례 하락세를 보이며, 사옥의 경우 2020년 2/4분기에서 전년도 동분기 대비 1.51% 반등 된 것을 알 수 있다. 반등의 요인으로는 전체 사옥이 아닌 일부를 사옥용도로 사용하며 대출이자에 대한 부분을 임대수익을 통하여 방어하려는 투자자의 계획을 예측해 볼 수 있다.

2017년부터 2020년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과...

2017년과 비교 시 투자수익을 제외한 나머지 항목에서 모두 하락

자산유형별(연도별) 평균 수익률



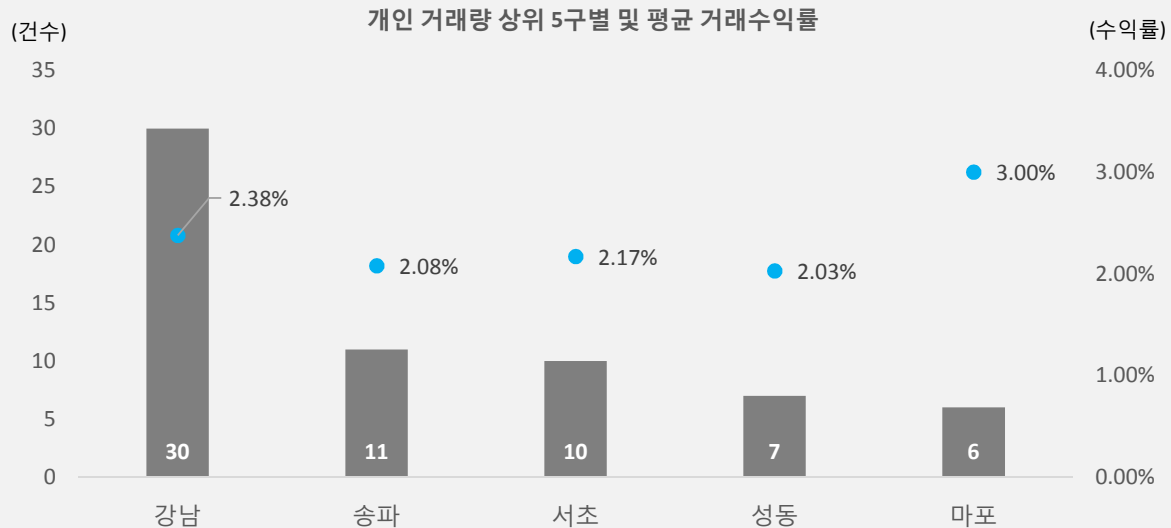
2017년부터 2020년 2/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

투자수익을 제외한 나머지 자산유형의 평균수익률은 비슷하거나 하락한 것을 볼 수 있다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



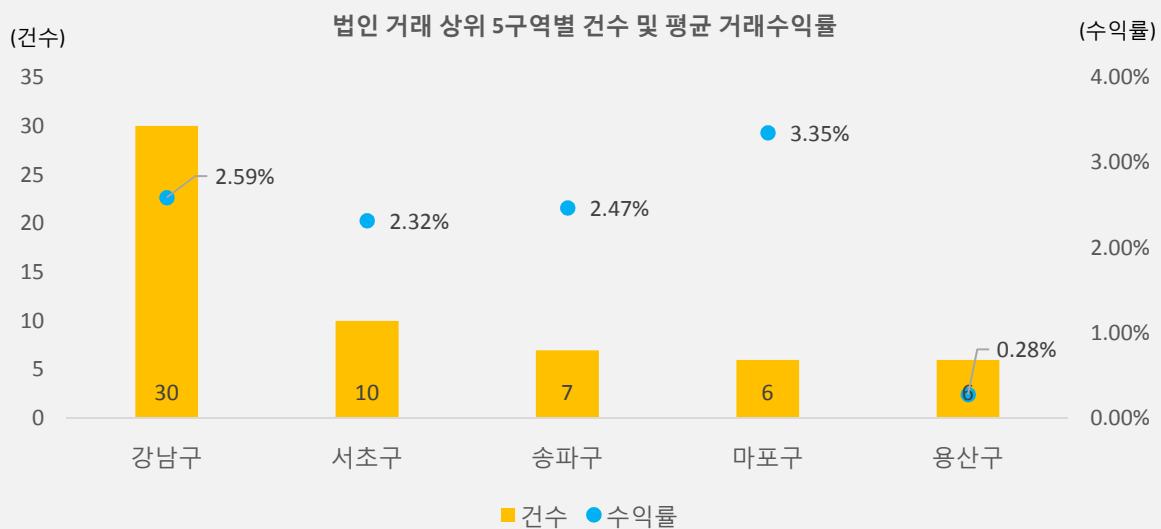
개인 선호도 상위 5구... 강남구/송파구/서초구/성동구/마포구로 나타나
거래수익률, 2.03~3.00%로 약 1% 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 송파구, 서초구, 성동구, 마포구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.38%, 송파구 2.08%, 서초구 2.17%, 성동구 2.03%, 마포구 3.00%로 나타났다. 수익률이 가장 높은 마포구는 홍대권역의 셋팅 된 꼬마빌딩이 한 몫 한것으로 추측해 볼 수 있다.

#강남3구 #홍대 꼬마빌딩 #엔트럴파크 #성동구 성수동

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/송파구/마포구/용산구 조사되..
사옥매입 및 투자수익 목적으로 변함없는 압도적 1순위 강남구...



법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구로 확인되었다. 역시나 변함없는 부동산의 1위 자리는 강남구로 개인/법인 구분없이 안정적인 투자책으로는 강남구를 선호하는 것으로 파악해 볼 수 있다.

#강남3구 #안정적 투자 #환금성

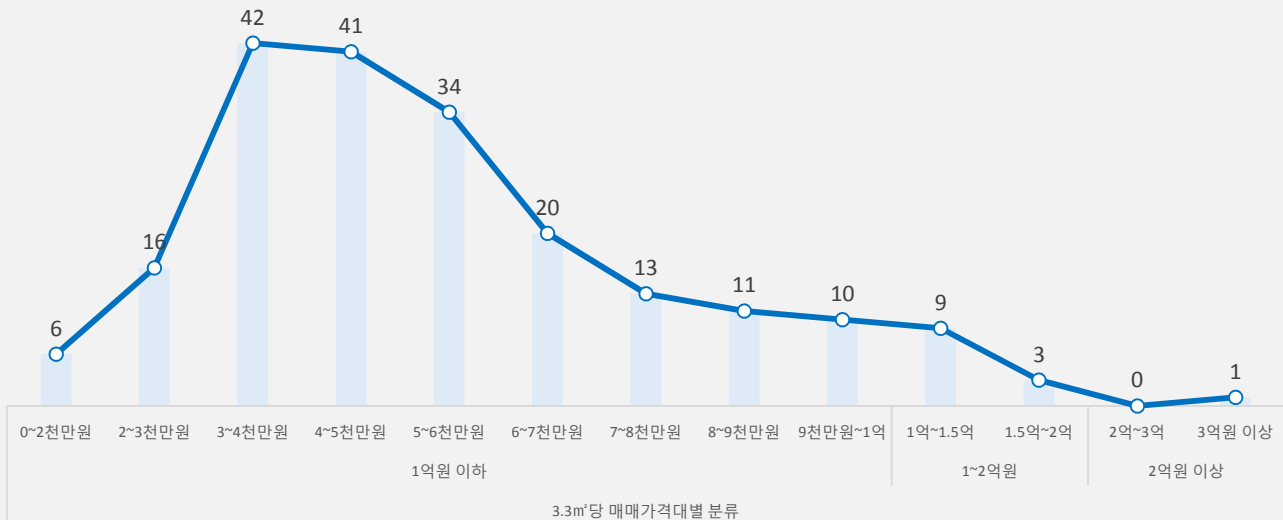
[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



서울시 3.3m²당 매매가격 2018년도 대비 3.3m²당 1억 원 이상 건 수 2배 이상 상승.. !!

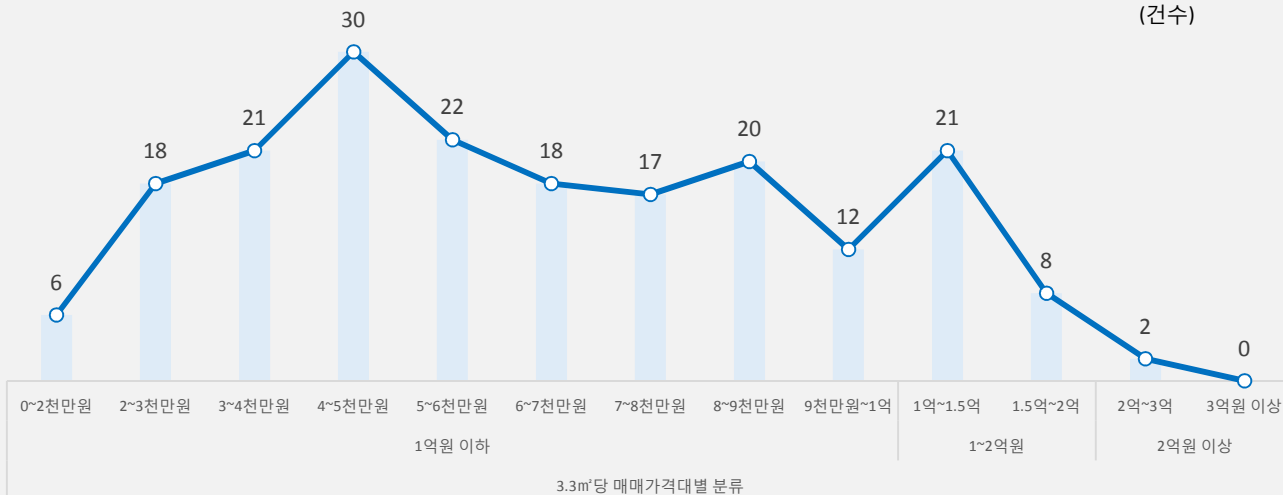
2018 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황

(건수)



2020.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황

(건수)



서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 알아 본 결과.

2018년도 대비 3.3m²당 7,000만원 미만의 구간은 감소하였으나, 3.3m²당 1억 원 이상의 구간은 2배 이상 증가하였음을 알 수 있다. 위 자료를 보면 서울시의 3.3m²당 매매가격은 지속적으로 상승하고 있다는 것을 유추할 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지가상승

- > 헤드오피스의 분산.
- > 모바일, 온라인 중심 소비 패턴 변화.
- > 구분상가 위축.
- > 소형 빌딩의 투자 활성화 예상.
- > 핵심지역과 주요상품 압축.



<리얼티코리아 이진석 부사장>

코로나19는 부동산시장에도 큰 회오리를 몰고 올 전망이다. 소비공간에 대한 접근 자체가 크게 바뀔 수 있으므로 변화를 예의주시하고 대비해야 할 것 같다.

지난주에는 우리나라 5대그룹이 헤드오피스를 분산해 근무하도록 전략을 수립할 계획이라는 소식도 들렸다. 코로나19 이후 재택근무가 뿌리내린다면 기존의 오피스는 다른 상품으로 바뀌어야 한다는 극단적인 전망도 나온다. 향후 오피스 밀집지역의 뒷골목 상권의 침체도 불가피하다. 그만큼 언컨택으로 오프라인 상권이 위축될 것으로 예상된 때문이다.

요즘 소비 패턴이 모바일이나 온라인 중심으로 변화하고 있다. 쿠팡은 물론 마켓커리처럼 신선식품까지 배달하는 서비스를 이용하는 젊은 세대들이 많다. 대형 백화점, 마트 쇼핑물 같은 대형 건물의 밀폐된 집객시설은 당장은 아니더라도 점차적으로 위축될 것으로 보인다. 앞으로 매장을 폐쇄하거나 청년주택 등 주거용도 등으로 변경하는 경우가 적지 않을 것이다.

코로나19이후 부동산시장 가운데 가장 위축될 곳이 상가시장(구분상가)이다. 구분상가는 토지지분이 많지 않아 오로지 임대료만으로 가치를 평가받는 부동산상품이다. 경기침체로 공실이나 임대료 연체 등이 나타날 가능성이 높아 경쟁력이 떨어질 것으로 보인다. 더욱이 프랜차이즈 시장 타격이 불가피하다. 요즘 프랜차이즈 시장은 점포 개설은 고사하고, 폐점을 만류하는 데 애를 먹고 있다. 강남역 인근에서 24시간 영업 하던 월남 쌀국수가 폐점을 검토하고 강남대로에 햄버거 매장을 개점하려다가 백지화한 경우도 있다. 오피스 빌딩은 판매 및 서비스로 구성된 상가빌딩보다는 코로나19에 영향을 덜 받는다. 다만 전체 산업경기 침체의 영향에서 자유로울 수 없을 것이다.

앞으로 소형 빌딩은 옥석가리기가 활발할 것이다. 역세권이나 오피스밀집지역에서는 언컨택 흐름에도 불구하고 저금리와 과잉유동성으로 영향으로 여전히 인기를 끌 것이다. 강남 중소형빌딩의 요구수익률은 연 2.5~3%수준이지만 공급에 비해 수요가 넘친다. 강남의 이면도로 건물도 대지 기준으로 3.3제곱미터 당 1억원이 넘게 거래되는 것이 늘어나고 있다. 강남의 아파트(대치동 레미안 대치 팰리스, 잠원동 대림 아크로리버파크)도 38평이 35억 하면서 3.3제곱미터당 호가 1억이 코앞이다. 하지만 수도권 외곽이나 비역세권은 매물이 나와도 안팔린다. 빌딩 시장이 지역별로 양극화되고 있는 것이다.

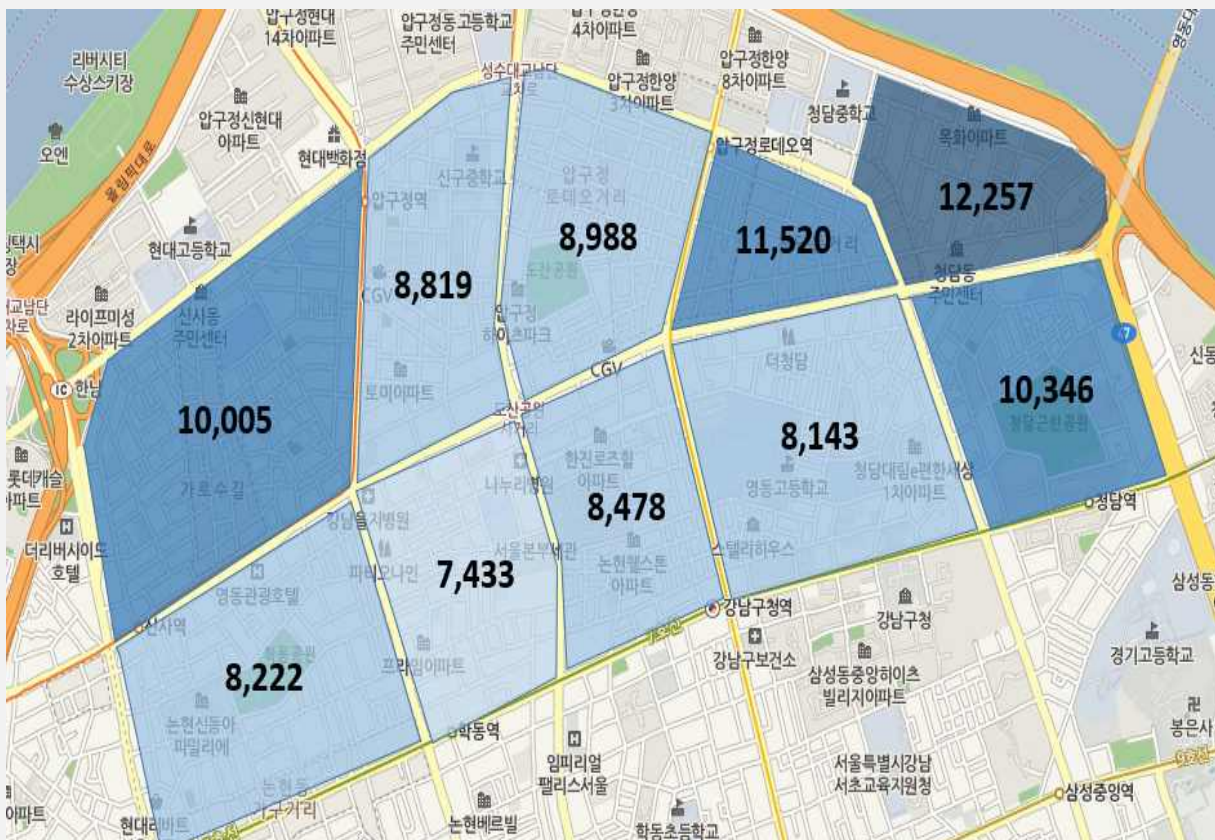
요컨대 포스트코로나19 시대에는 수익형 부동산시장의 흐름이 차별화할 가능성이 높은 만큼 부동산 투자자의 자금 성격에 따라 다르겠지만, 핵심지역과 주요 상품으로 압축하는 것이 좋을 것이다.

[도산대로이면 제3종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액] 도산대로이면 6m도로를 접한 제3종일반주거지역에 해당하는 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 청담동 소재가 가장 높아..!!

[기간: 2018.01.01~2020.2Q / 용도지역: 제3종일반주거지역 / 도로: 6m]



위 첨부 된 지도자료는 2018.01.01부터 2020년도 2/4분기까지 도산대로를 기준으로 신사동, 논현동, 청담동 소재의 제3종일반주거지역의 용도지역에 속한 도로폭 6m에 해당하는 매각자료를 토대로 각 섹터별 대지 3.3m²당 평균 매매 금액을 조사 하여 표현하였다. 위 지도자료에서 볼 수 있듯이 눈에 띄는 곳은 가장 우측의 청담동과 가장 좌측의 가로수길에 속한 신사동임을 알 수 있다. 청담동은 청담사거리, 명품거리 이면으로 3.3m²당 10,000만원 ~ 12,000만원 정도의 높은 금액으로 거래가 이루어지고 있으며, 2순위인 신사동 또한 신사역 및 가로수길 이면으로 3.3m²당 약 10,000만원의 높은 수준으로 거래가 이루어지고 있음을 알 수 있다.

- 조사 범위 중 단독,다가구 주택 매매사례 제외

#청담동 #명품거리 #소규모사옥 #신사동 #가로수길 #세로수길 #나로수길

그곳이 알고 싶다. [삼성역: 메머드급 개발호재]



※삼성역이란?

2호선이 정차하는 단순 지하철역을 벗어나 코엑스, 호텔, 백화점, 테헤란로의 빌딩숲 등으로 둘러싸인 핵심 코어 지역이라 부를 수 있다.

하지만 삼성역은 메머드급의 개발호재 또한 품고 있다는 사실.

크게 두 가지로 간략히 정리하자면 아래와 같다.

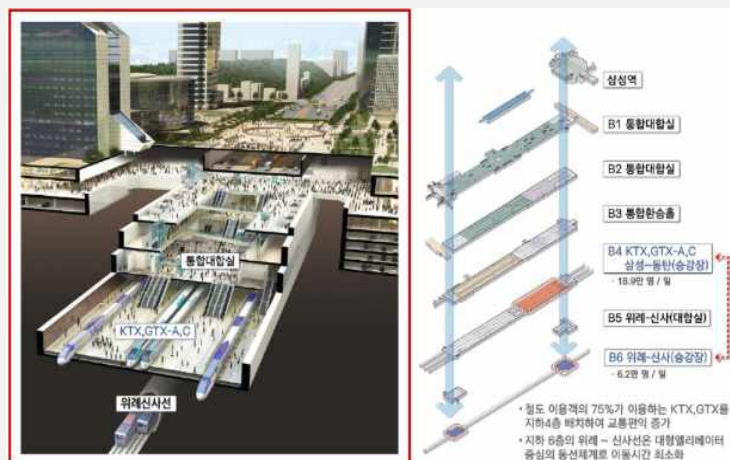
현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터 건립 주요 계획	위치	서울 강남구 영동대로 512
	대지 면적	7만3341㎡
	연면적	91만3955.78㎡
	건축물 구성	-통합 사옥(지상 105층) -전시 시설(지상 8층) -전시·컨벤션 시설(지상 6층) -공연·판매 시설(지상 9층) -업무·호텔 시설(지상 35층)
	특이사항	-통합 사옥은 정사각형 수직타워(569m) 형태의 국내 최고 높이로 건축 -통합 사옥 최상부 2개 층은 전망대로 활용
	준공 목표	2026년 하반기 <small>자료: 현대자동차그룹-서울시</small>

[동아일보 편집]

옛 한국전력공사 부지에 개발 될
[현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터]

2026년 하반기 준공을 목표로 하는 GBC는 지하7층~지상105층, 높이 569m 규모의 국내 최고층 빌딩이다.

GBC 자체만 해도 대규모 복합시설이지만 현대차의 1조 7400여억 원 공공기여를 통해 영동대로 지하공간 복합개발, 잠실주경기장 리모델링 등 9개 사업이 함께 진행 될 예정으로 그 파급효과는 산정할 수조차 없을 정도로 막대하다.



영동대로 지하공간 복합개발 [서울특별시]

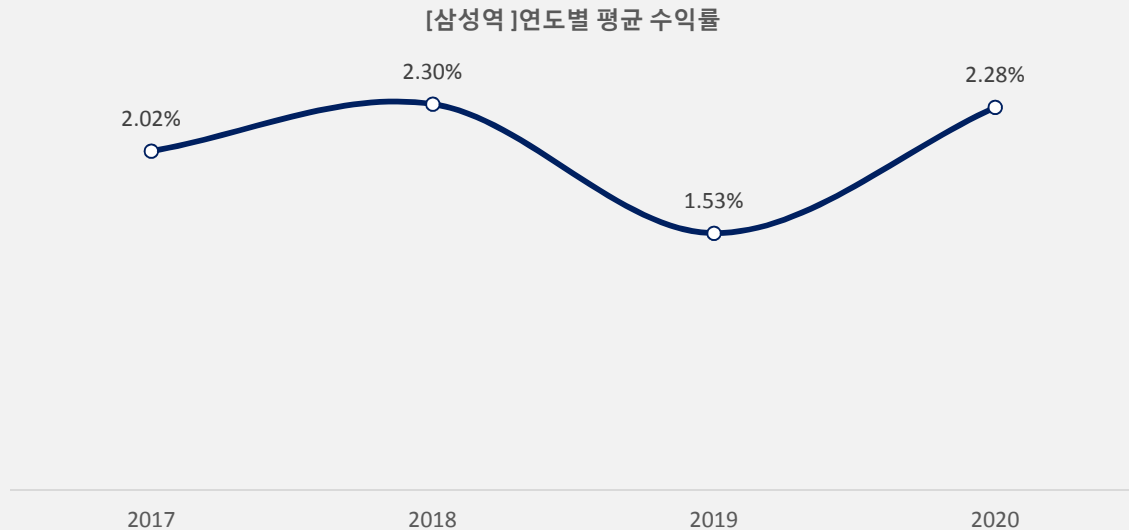
영동대로 복합환승센터 기본계획은 광장과 버스환승정류장을 기본으로 지하1,2층은 공공시설, 대형서점, 쇼핑몰 등 상업시설, 지하3층은 통합환승홀과 관광버스 주차장, 지하4~6층은 5개 철도 통합역사(KTX, GTX 등 광역 지역철도, 경전철 위례신사선)를 계획하고 있다.

도시개발 전문가들은 위 개발호재 관련하여 강남의 지형과 중심을 반세기 만에 획기적으로 바꿔 놓을 대규모 프로젝트라고 언급하고 있을 정도이다.

[삼성역 인근] 2017~20.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

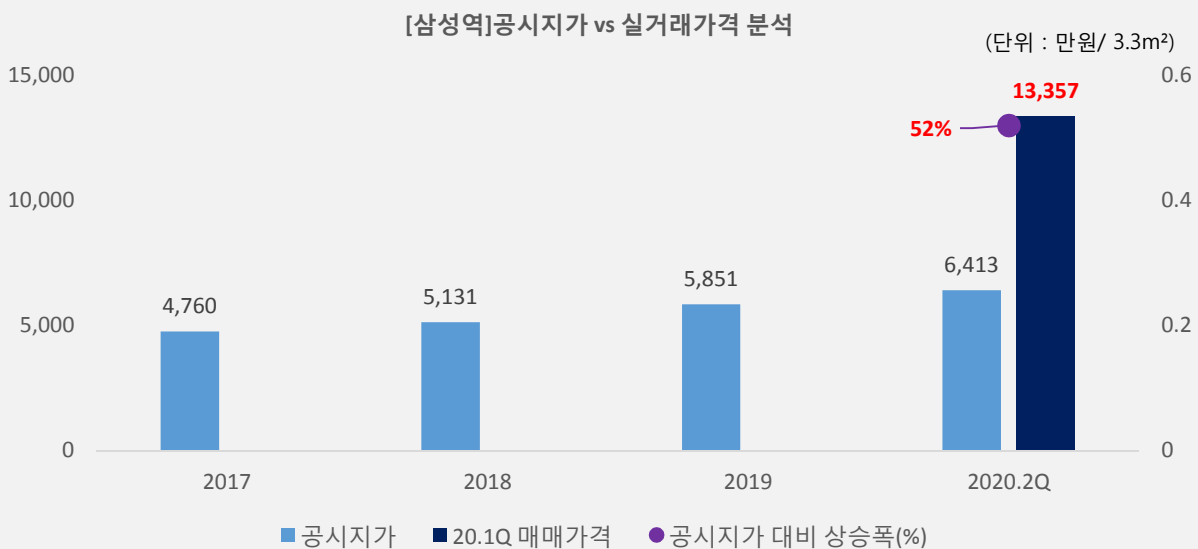


[평균 수익률] 2017~20.2Q 연도별 평균 수익률... 2019년 대비 0.75% 반등.



2017년 삼성역 인근의 평균 수익률은 2.02% 였으나 2018년 2.30%로 0.28% 향상 그 이후 1.53%까지 하락세를 보이다 올해 2/4분기 까지의 평균 수익률은 0.75% 반등한 수치를 볼 수 있다.

[2020.2Q 사례 분석] 2/4분기 매각... 3.3m²당 13,357만원, 공시지가 x 2.08배



상기 그래프는 이번 2/4분기에 매각된 '삼성역 인근' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 3.3m²당 13,357만원에 매각되었으며, 2020년 6월에 발표된 공시지가 수준인 3.3m²당 6,413 만원과 약 2.08배에 달하는 가격 차이를 보였다.

[별첨] 삼성역 재매각 사례



[삼성역 500m 거리 삼성동 소재의 재매각 사례]

: 신/재축 및 MD개편 없이 순수하게 지가상승 요인으로 재매각 된 사례

2015/01 매매



2018/07 매매



소재지 : 서울시 강남구 삼성동 160-23

대지: 409.19m²[123.78PY]

연면적: 1,198.31m²[362.49PY]

규모: 지하1층~지상5층

준공연도: 1987.10.23 (리모델링 2008)

[2015년 1월 매매]

[2018년 7월 매매]

매매금액: 1,189,619만원

1,590,000만원

3.3m²당 9,611만원

3.3m²당 12,845만원

약 134% 상승 된 금액으로 재매각.

[별첨] 삼성역 재매각 사례



[삼성역 780m 거리 삼성동 소재의 재매각 사례]

: 신축을 통한 밸류업(value-up) 실현 후 재매각 된 사례

2016/07 매매



2018/06 매매



소재지 : 서울시 강남구 삼성동 151-20

대지 : 292.50m²[88.48PY]

연면적 : 867.34m²[262.37PY]

규모 : 지하1층~지상6층

준공연도 : 2017.07.14

[2016년 6월 매매]

[2018년 6월 매매]

매매금액 : 525,000만원

890,000만원

3.3m²당 5,934만원

3.3m²당 10,059만원

약 169% 상승 된 금액으로 재매각.

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 96,982건) 자료 중 약 12,979건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: 2020.2Q 6.17 부동산 안정화 대책/2020.2Q 서울시 개별공시지가 동향
 중·소형 빌딩 2020.2Q 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
 [도산대로이면 제3종일반주거지역 6m도로(접) 평균 시세]
 그곳이 알고 싶다. [삼성역: 메머드급 개발호재]
 [삼성역 인근] 2017~20.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 삼성역 재매각 사례

조 사 기 간: 2020.04.01~2020.06.31

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

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Property Management
 - Leasing Management
 - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 현재의 문제점 파악 - 지역분석 및 시장조사
 - 마케팅(리모델링/MD개편)전략 - 가치상승

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

리포트 문의

▶ 마켓리포트연구팀 | 02.512.8277
▶ www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377



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.