



**RK REALTY KOREA**

# Market Report

2020 4Q | NO.30

# Contents

---

- 02 2020년 부동산 이슈정리
- 03 중·소형 빌딩 2020.4Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 06 자산유형별 평균 수익률
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 [서울시] 구별 및 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09 [성수동 1~2가 준공업지역 이면도로(접) 평균 시세]
- 10 그곳이 알고 싶다. [연신내역: GTX-A Line 수혜지역]
- 11 [연신내역 인근] 2017~2020.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 12 [별첨] 연신내역 대표 매매사례 소개
- 14 RK Research Reference Page

# 2020년 부동산 이슈정리



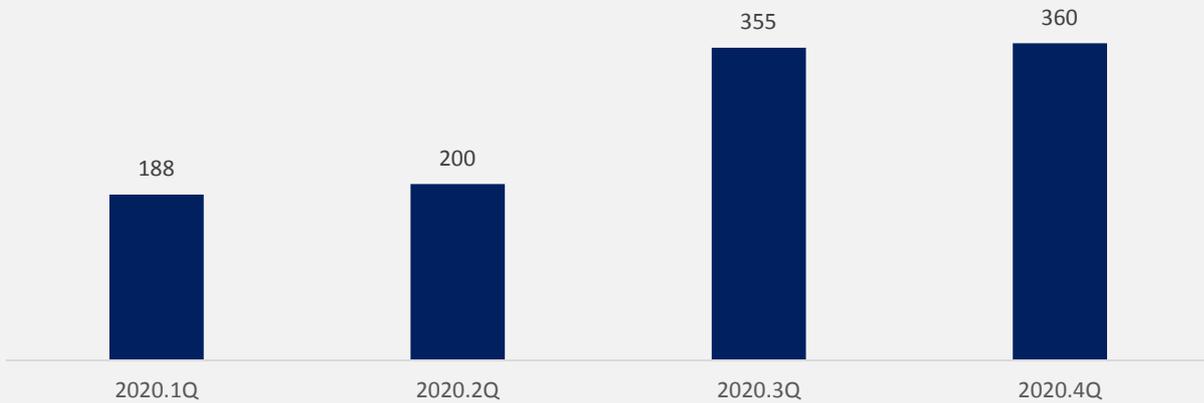
## > 2020년 코로나19의 확산으로 인한 상업용 부동산의 영향

2019년 12월 중국 우한에서 처음 발생한 뒤 중국 전역과 전 세계로 확산된 호흡기 감염질환은 전 세계적인 경기불황, 시장흐름을 바꾸어 놓으면서 국내 상업용부동산에도 많은 변화가 일어났다.

초기에는 경기악화의 이유로 임차인들의 연체 및 공실증가로 휘청거리기도 하였다.

공실률은 높아지고 임대료 및 투자수익률은 낮아지면서 상업용부동산이 침체되고 관망세에 접어들다 2020년도 3분기부터 2020년 4분기까지 상업용부동산은 역대 최고를 기록했다는 말까지 나올 정도로 거래가 굉장히 활발하게 이루어 졌다.

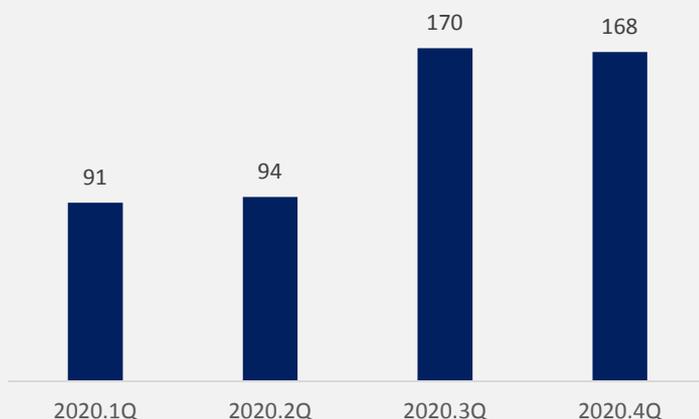
2020년 분기별 총 거래량



위 그래프에서도 보이듯이 코로나19로 인해 해외로 투자를 했던 자본들이 국내로 다시 유입이 되고 국내에서 투자할 투자처가 코로나19로 인해 마땅한 투자처가 없어 유동성 자금이 늘어남에 따라 부동산 쓸림현상이 일어났고 경기악화로 인해 금리가 인하되면서 역대 최저 수준일 만큼 저금리가 계속 이루어지다 보니 상대적으로 안전하다고 판단되는 상업용 부동산의 거래량을 폭증 시켰다.

다만 상업용부동산에서 코로나19의 직격탄을 맞은 이태원,명동 등 리테일 상권, 백화점,쇼핑몰 등 대형매장, 호텔은 운영자체가 힘들어져 다른 상업용부동산에 비해 힘든 한 해를 보냈다.

2020년 50억 미만 분기별 거래량

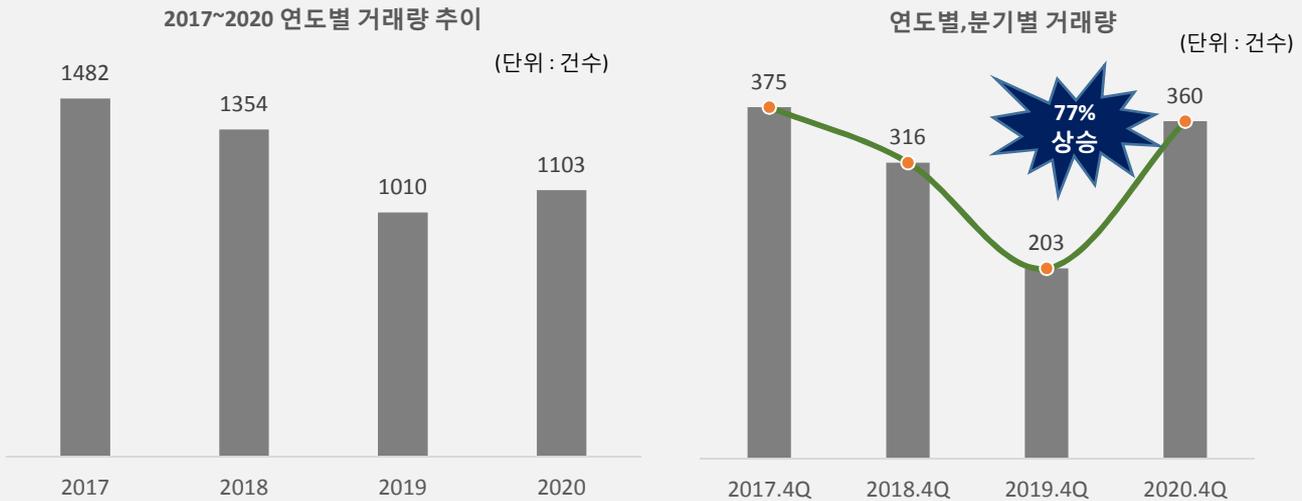


또한 50억 미만 분기별 거래량에서 보이듯이 올 한해 주택시장에 대한 규제로 주택부동산시장 투자의 악영향으로 인해 상대적으로 규제가 덜한 상업용 부동산의 투자수요가 커지면서 기존 주택에 대한 투자에서 상업용 부동산으로 옮겨지는 현상이 나타나게 됐다. 이 현상은 주택시장에 대한 규제가 풀어지지 않는 한 당분간은 계속 지속될 것으로 보고 있다.

# 중·소형 빌딩 2020.4Q Market Analysis

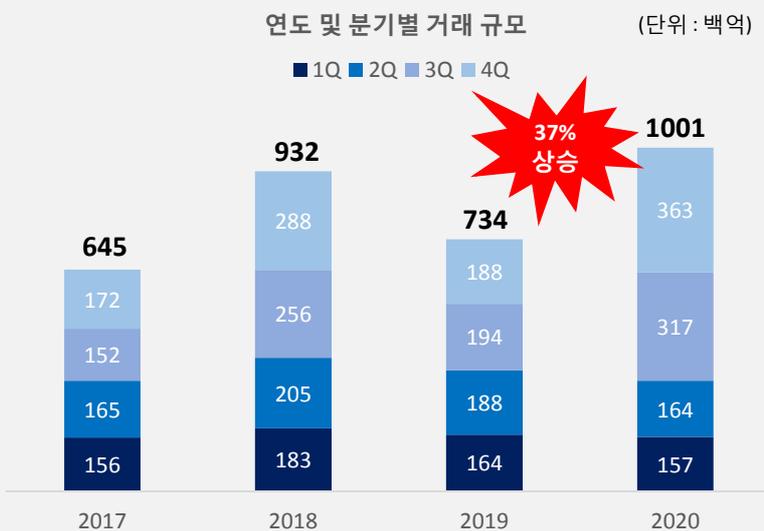


2020년 4/4분기 거래량 360건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 410건 예상  
연도별\_분기별 거래량은 작년 기준 77% 상승



2017년도부터 2020년도까지 연도별 거래량을 보았을 시 2019년도와는 차이가 없고 2017년도, 2018년도 보다 못한 거래량을 보이고 있으나 이는 저금리로 인해 상업용부동산이 활발했던 이유이다. 연도별, 분기별 거래량을 보면 작년 기준으로 약 77% 상승세를 보이고 있으며 1분기, 2분기에 거래량이 저조했으나, 3분기, 4분기에 역대 최고의 거래량을 보여주었다. 이는 올 한해 코로나로 인한 유동자금, 금리의 하락, 주택시장의 규제로 인해 상업용 부동산에 많은 투자가 있었음을 보여주고 있다.

4/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 3조 6천3백억원**  
전년도 분기별 거래금액과 비교해 대폭 상승



2020년 4/4분기 거래금액은 약 3조6천3백억원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 대폭 상승한 걸 볼 수 있다.

또한 연도별 거래금액 총액 또한 2017년부터 비교해 봤을 시 2020년도는 약 10조원이 거래가 되면서 가장 최고치인 수준으로 나타났다. 작년 기준과 비교해 보아도 거래금액 총액은 37%의 증가율을 보이고 있다.

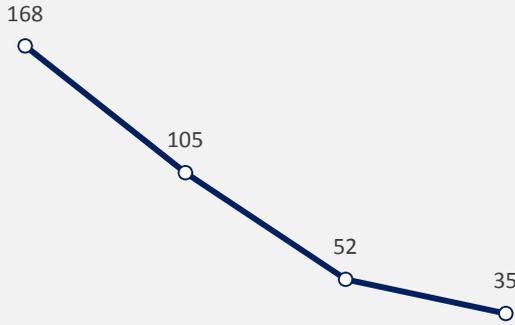
이는 물가상승률로 인한 인플레이션 효과 및 4분기에 200억 이상의 대형건물들이 총 거래규모의 약 45% 이상을 차지하면서 거래금액이 대폭 상승한 것으로 보여진다.

# 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석



**가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 47%, 거래규모는 4,900억원**  
**거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 45%...!!**

2020.4Q 금액대별 거래현황(건수)



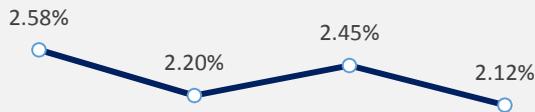
2020.4Q 금액대별 거래규모(백억)



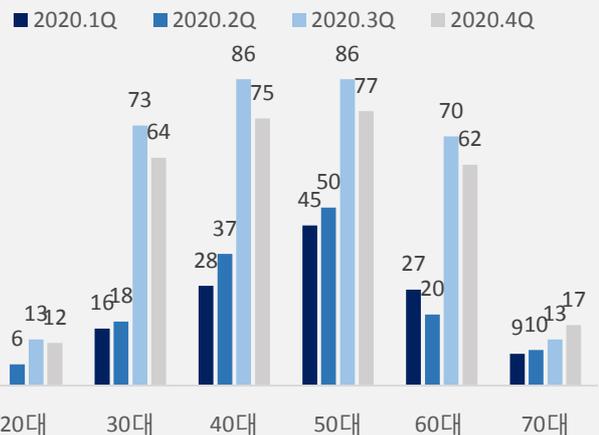
'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 4,900억 원으로 가장 낮게 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 9.7%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 45%인 1조 6,500억 원으로 가장 높게 조사되었다.

**[금액대별 평균수익률] 최저 2.12% ~ 최고 2.58%로 수익률 편차 약 0.5% 차이보여..**  
**[분기별 개인 거래량 연령대] 40~50대가 지난 분기와 마찬가지로 가장 비중 높아..**

금액대별 평균 수익률(%)



분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



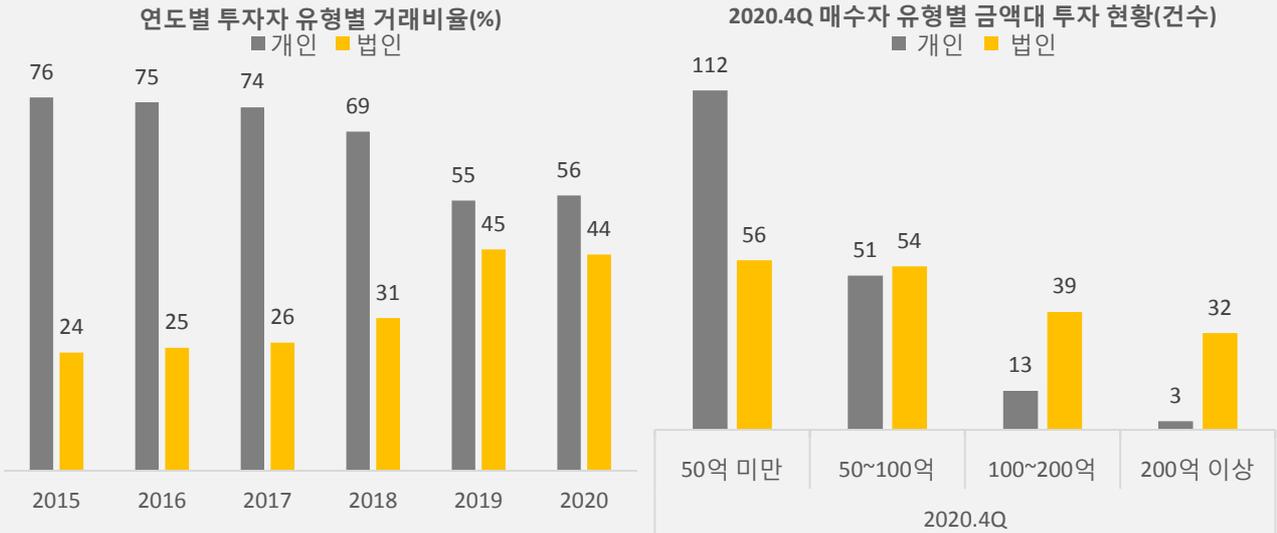
2020년 4/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 2.12% 최고는 2.58%로 약 0.5%편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대에서 눈에 띄는 부분은 지난 1, 2, 3분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사되었다. 위 조사내용을 토대로 보면 개인 부동산 투자자들 중 가장 활발한 연령대가 40대, 50대임을 알 수 있다.

#거래량 증가 #부동산 투자

# 자산유형별 및 자산규모별 거래분석



## 개인 투자자 vs 법인 투자자, 이제는 비슷한 수준의 거래량 보여...



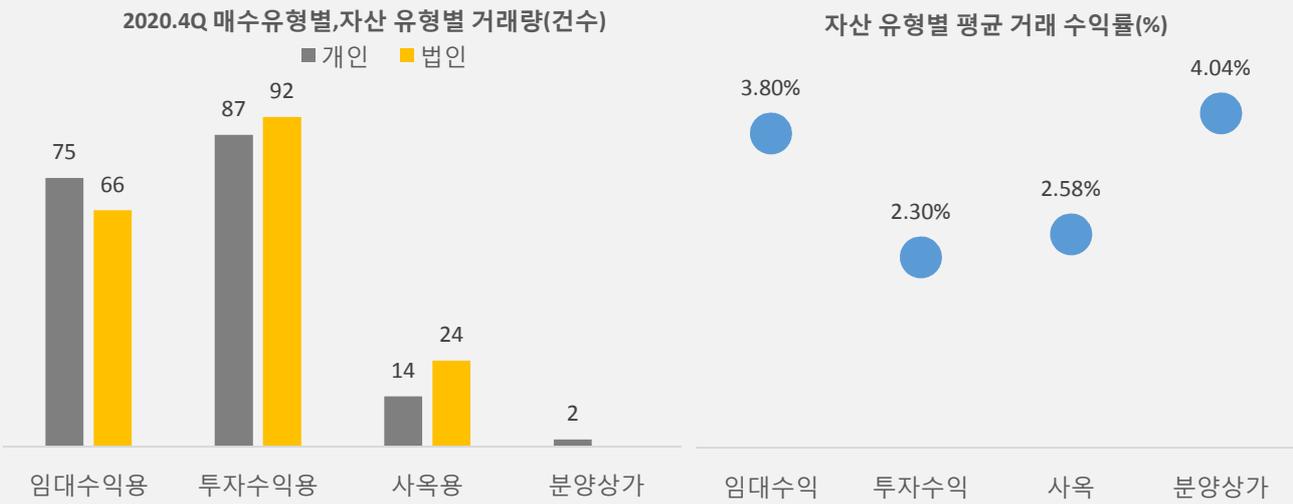
2015~2017년의 경우 개인과 법인 투자자의 비율이 7.6:2.4 정도를 보이던 2018년도 부터 그 차이는 좁혀지는 추세로 흘러 현재는 약 5:5 비율로 개인과 법인 투자자의 비율이 동등한 수준이라 볼 수 있다.

금액대 투자 현황에서 개인은 50억 미만의 투자가 월등히 많고, 법인의 경우 개인보다 금액대별 투자 현황이 고르게 분포되어 있음을 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #투자자 증가 #수요 증가

**[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익의 비중이 가장 높아..**

**[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 4.04%로 가장 높고, 투자수익 2.30%로 가장 낮아..**



위 그래프를 보면 투자수익용의 거래 수익률은 2.30%로 가장 낮은 수익률을 보이고 있으나 거래량은 가장 많은 결과를 보이고 있다. 즉, 부동산의 가치는 지속 우상향 할 것 이라는 투자자들의 기대심리가 반영된 것이라고 짐작할 수 있다.

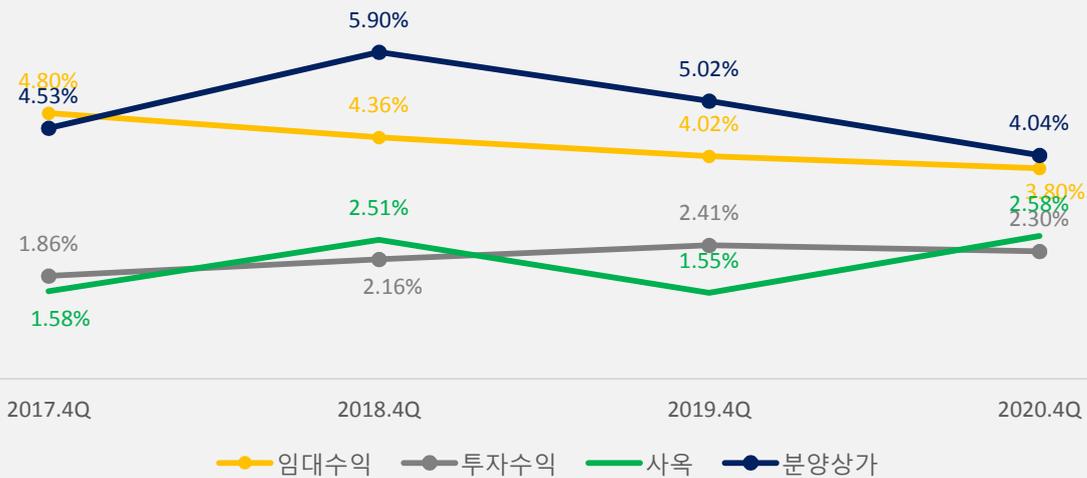
#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #경제회복 #인플레이션헤지

# 자산유형별 평균 수익률



## 2017년~2020년도 각 4/4분기 자산유형별 평균수익률 전년도 대비 대부분 하락

자산유형별(분기별) 평균 수익률

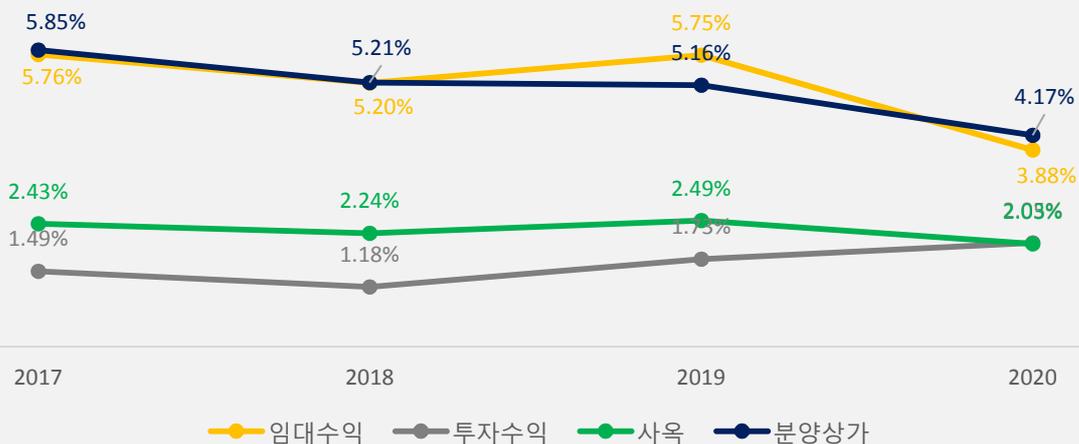


2017년~2020년 각 4/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과.

사옥의 경우 수익률이 1% 오름세를 보이며, 그 외 섹터에서는 모두 하락세를 보이고 있다. 사옥의 수익률이 오른 이유는 전체사옥이 아닌 일부사옥과 일부임대수익이 혼재되었을 것으로 예상된다.

## 2017년부터 2020년 4/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전년도 비교 시 임대수익 부분 가장 큰 폭의 변동성 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

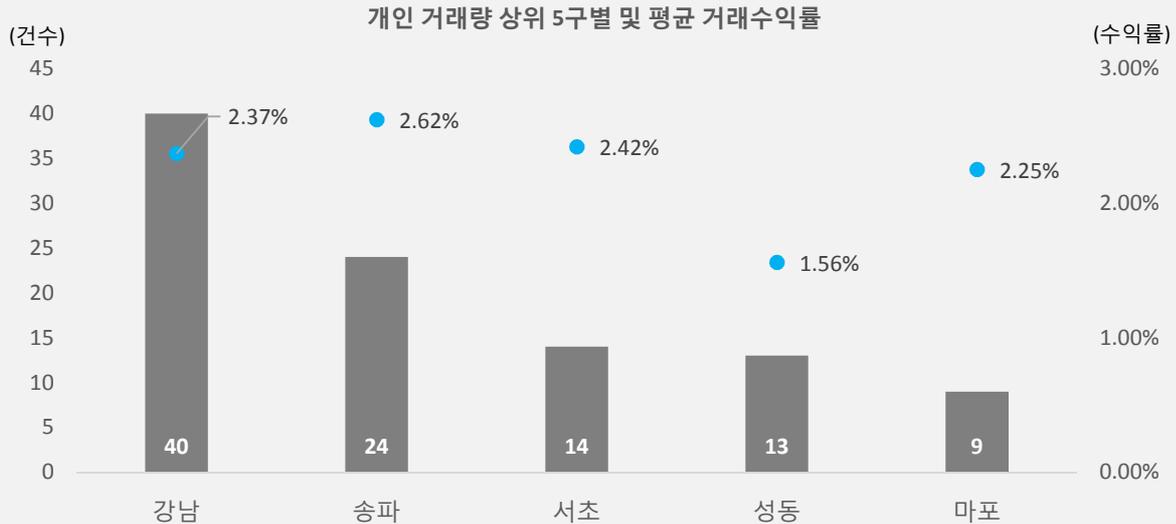


2017년부터 2020년 4/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 임대수익의 수익률이 1.87% 하락하여 가장 큰 폭의 하락을 기록하였다. 위 자료를 통하여 코로나 장기화로 인한 임대료 손실 부분의 영향이 적지 않다는 것을 유추해 볼 수 있다.

# 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



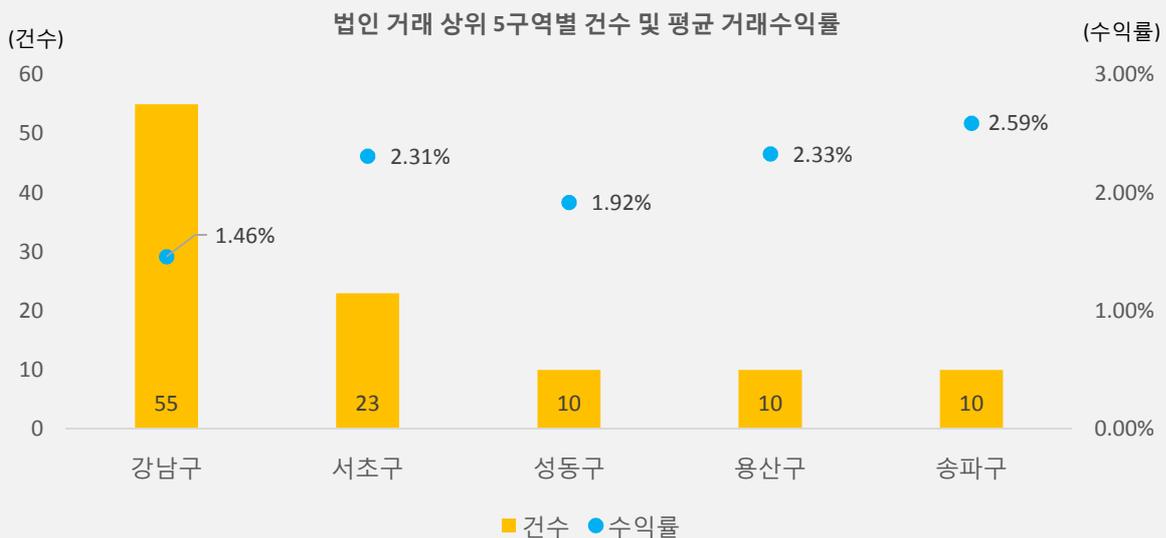
개인 선호도 상위 5구... 강남구/송파구/서초구/성동구/마포구로 나타나  
거래수익률, 1.56~2.62%로 1.06% 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 송파구, 서초구, 성동구, 마포구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.37%, 송파구 2.62%, 서초구 2.42%, 성동구 1.56%, 마포구 2.25%로 나타났다. 지난 분기와 마찬가지로 강남구의 선호도가 1순위라는 것을 알 수 있다.

#강남3구 #강남불패

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



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 성동구, 송파구, 용산구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 2% 내외를 보이며, 강남구는 상위 5구역 중 50%가 넘는 비중으로 개인/법인 구분없이 안정적인 투자지역으로 선호하는 것을 파악해 볼 수 있다.

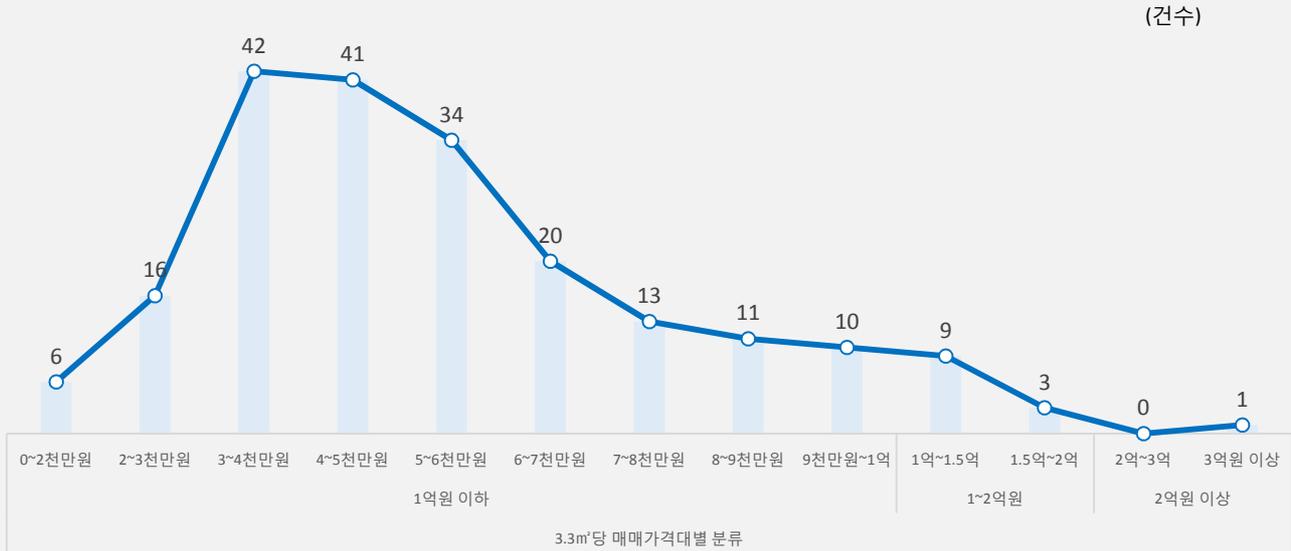
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

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

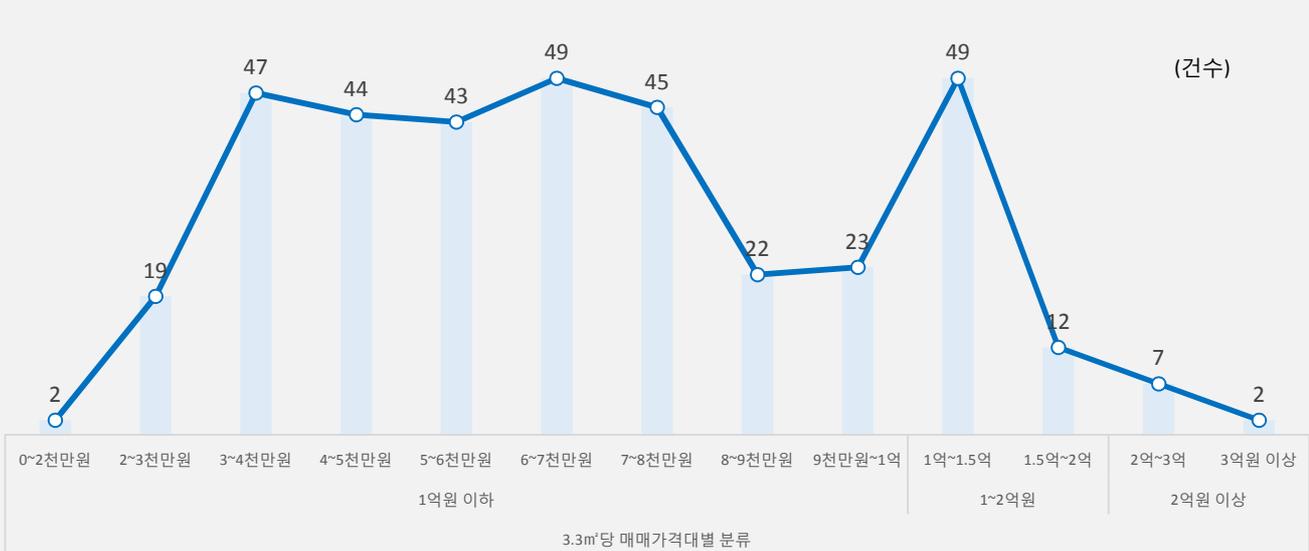


서울시 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격 2018년도 대비 3.3m<sup>2</sup>당 1억 원 이상 건 수 5배 이상 상승..!

2018 서울시 거래량 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 별 건수 현황



2020.4Q 서울시 거래량 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 별 건수 현황



서울시 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대별 거래량 분포현황을 알아 본 결과.

2018년도 대비 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격대 거래 건 수는 대부분의 구간이 상승했음을 알 수 있고, 눈에 띄는 부분은 3.3m<sup>2</sup>당 1억 원 이상의 구간에서 2018년도 대비 5배 이상 거래량이 증가 되었다는 조사 결과이다. 즉, 3.3m<sup>2</sup>당 토지가액은 지속적으로 상승하고 있다는 것을 짐작 할 수 있다.

#3.3m<sup>2</sup>당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

## [성수동1~2가 준공업지역 이면도로(접) 평균 시세]



[대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액] 성수동1~2가 이면도로를 접한 준공업지역에 해당하는 매매사례의 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액은 대략 5,000~8,500만원 형성..

[기간: 2018.01.01~2020.4Q / 용도지역: 준공업지역 / 도로: 이면도로 / 단위: 만원]

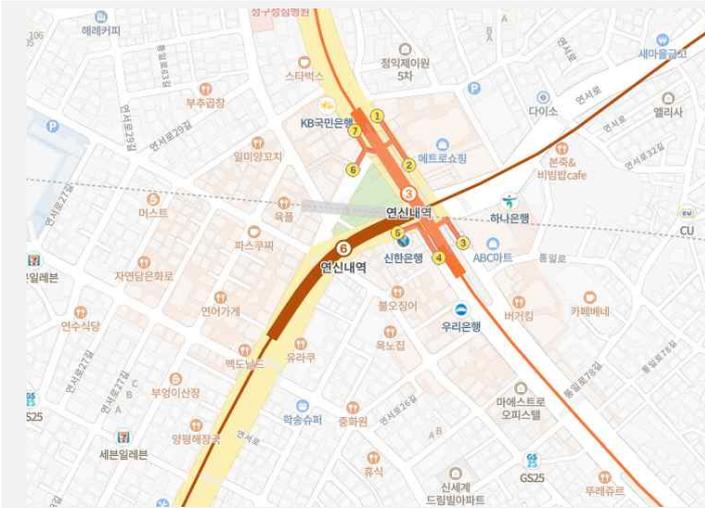


위 첨부 된 지도자료는 2018.01.01부터 2020년도 4/4분기까지 성수동1가, 성수동2가 소재의 준공업지역 용도지역에 속한 이면도로를 접하고 있는 매각자료를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매금액을 조사 하여 표현하였다. 위 지도자료에서 보면 서울숲역, 독섬역, 성수역을 두르고 있는 섹터가 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 8,000~8,500만원 수준으로 조사되었고, 그 외 섹터에서는 대지 3.3m<sup>2</sup>당 평균 5,000만원~6,000만원 사이에 형성되어 있음을 알 수 있다. 위 섹터별 대지 3.3m<sup>2</sup>당 금액은 평균치를 기재하였으며, 18년도부터 현재까지 지속적인지가상승이 진행중이라는 것을 첨언하는 바 이다.

- 조사 범위 중 단독,다가구 주택 매매사례 제외

#성수동 #IT\_Game\_Ent\_사옥 #지가상승\_현재 진행형

# 그곳이 알고 싶다. [연신내역: GTX-A Line 수혜지역]



## ※ 연신내역이란?

서울중심과 강남까지 이어지는 지하철노선으로 3호선과 6호선이 운행되며, 약 25개 이상의 버스노선이 운행되는 교통의 요충지라 볼 수 있다.

향후 추가적인 교통 호재로 GTX-A 노선이 예정되어 있어 그에 따른 파급효과는 매우 클 것으로 예상되는 상황이다.

본 사업은 2023년도 완공을 목표로 진행중에 있다.

## 지하철 3·6호선, GTX 트리플 역세권



## ※ GTX-A

-사업목적:

수도권 교통 혼잡 완화 및 경쟁력 강화  
 수도권 교통난 해소와 장거리 통근자 교통부담 완화  
 철도를 통한 획기적인 대중교통체계 구축  
 고효율 저탄소 교통수단 도입

-사업효과:

수도권의 심각한 출/퇴근 교통난 해소  
 20분대 서울 도심 진입  
 생산유발 효과 27조원, 고용창출 효과 19만명 추정  
 연간 약 44만톤의 CO<sub>2</sub> 배출 감소 추정

## ※ 컨센서스

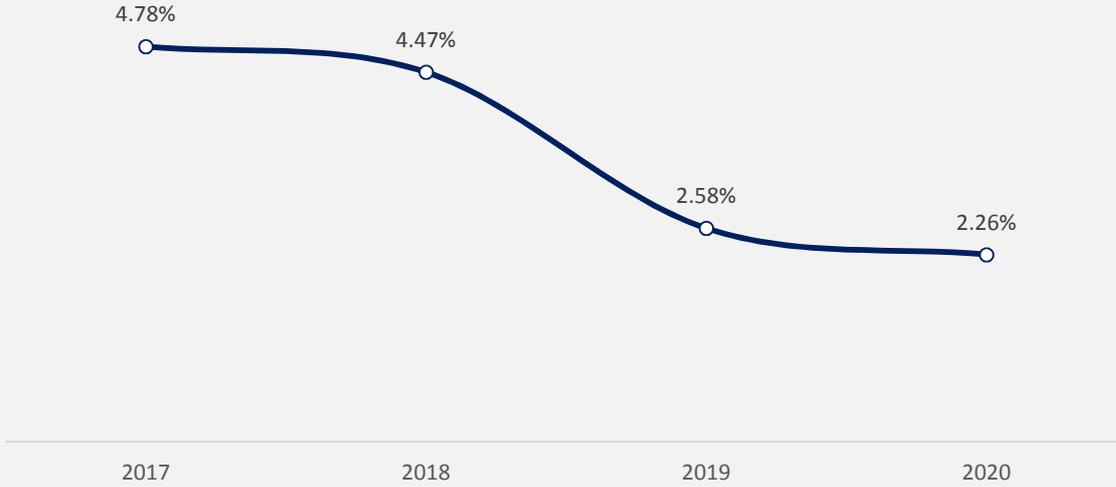
대규모 교통 인프라 개발 호재와 함께 주택재개발 및 오피스텔 등 주거환경 개선 등이 복합적으로 진행되어 외부인구 유입을 불러일으킬 수 있고, 그에 따라 연신내역을 기준으로 인근 상업시설들의 활발한 경제활동을 야기할 수 있을 것으로 예상되는 바이다.

즉, 대규모 교통 개발의 호재가 지역 경제 활성화 및 지가상승의 촉진제가 될 것으로 예상되며 그에 따라 투자자들의 관심도 또한 높아 질 것으로 보인다.



[평균 수익률] 2017~20.4Q 연도별 평균 수익률... 지속적인 하락세 ...

[연신내역]연도별 평균 수익률



2017년 연신내역 인근의 평균 수익률은 4.78% 였으나 매 년 하락세를 보여 2020년 4분기에는 평균 수익률이 2.26% 까지 하락하였다. 시장경제 악화 및 지가상승으로 인한 결과로 추측할 수 있다.

[2020.4Q 사례 분석] 4/4분기 매각... 대지 3.3m<sup>2</sup>당 19,597만원, 공시지가 x 3.92배

[연신내역]공시지가 vs 실거래가 분석

(단위 : 만원/ 3.3m<sup>2</sup>)



상기 그래프는 이번 4/4분기에 매각된 '연신내역 인근' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m<sup>2</sup>당 19,597만원에 매각되었으며, 2020년 6월에 발표된 공시지가 수준인 대지 3.3m<sup>2</sup>당 5,004 만원과과는 약 3.92배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

## [별첨] 연신내역 대표 매매사례 소개



### [은평구 갈현동] 연신내역 도보 1분거리 근생건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 갈현동 398-10  
대지: 164.00m<sup>2</sup>[49.61PY] / 연면적: 764.96m<sup>2</sup>[231.40PY]  
규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1969.12.05  
매매금액: 630,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 12,699만원**  
계약일: 2017-04-03, 잔금일: 2017-05-19

### [은평구 대조동] 연신내역 도보 1분거리 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 대조동 185-8  
대지: 225.09m<sup>2</sup>[68.09PY] / 연면적: 618.51m<sup>2</sup>[187.10PY]  
규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1980.01.23  
매매금액: 620,000만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 9,106만원**  
계약일: 2018-09-10, 잔금일: 2019-01-10

### [은평구 대조동] 연신내역 도보 1분거리 통입대 건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 은평구 대조동 185-24  
대지: 114.71m<sup>2</sup>[34.70PY] / 연면적: 417.88m<sup>2</sup>[126.41PY]  
규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1969.08.20/2015.06  
매매금액: 680,00만원  
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 19,597만원**  
계약일: 2020-10-07, 잔금일: 2020-11-23

## 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 103,468건) 자료 중 약 15,260건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2020년 부동산 이슈정리  
 중·소형 빌딩 2020.4Q 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 1~2가 준공업지역 이면도로(접) 평균 시세]  
 그곳이 알고 싶다. [연신내역: GTX-A Line 수혜지역]  
 [연신내역 인근] 2017~20.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격  
 [별첨] 연신내역 재매각 사례
- 조 사 기 간:** 2020.10.01~2020.12.31

## 중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m<sup>2</sup> 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





**RK REALTY KOREA**

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.