

REALTY KOREA Market Report

2013 1~4Q | NO.02



Contents

- 02 2013' RK Research Overview
- 03 Building Market Analysis for 2013
- 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
- 09 지하철 노선별 투자 선호도
- 10 투자 금액대에 따른 대지/연면적 확보 규모

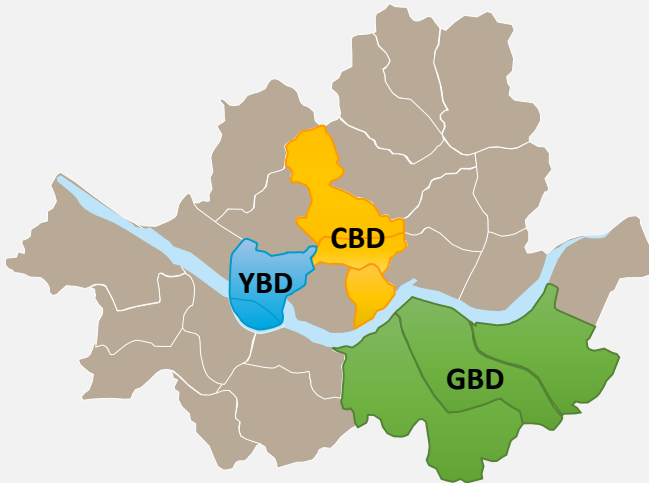
조사개요

지역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지
대상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
조사방법: Realty Korea Database 보유(총 33,862건) 자료 중 약 1,254건의 매각자료 분석과 현장 답사
조사내용: 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
조사기간: 2013.01.01~2013.12.31

조사 권역 분류기준

서울 전 지역 중 주요 상권지 세분화 및 권역별 그룹화 기준

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



권역 그룹화 기준

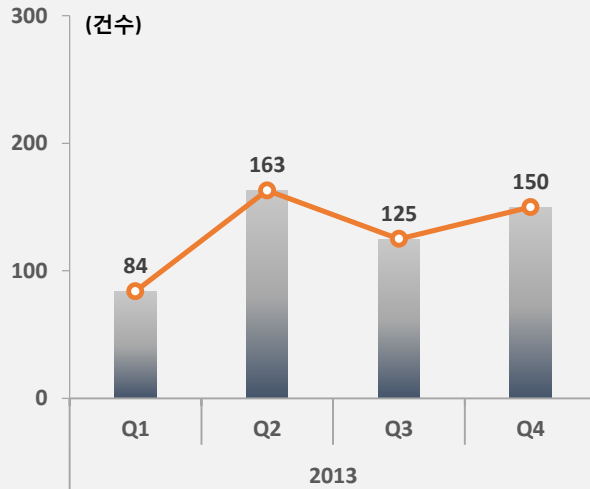
권역	지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구, 용산구 이태원동/한남동 태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
	GBD	강남구, 서초구, 송파구 테헤란로, 강남대로, 송파대로, 기타
	YBD	여의도와 마포구 도화/공덕/서교/동교/합정동 증권가, 동여의도, 서여의도, 마포, 홍대
	Others	3권역(CBD, YBD, GBD)을 제외한 나머지 지역 -

2013년 총 매매건수 522건으로 분기별 평균 매매건수 130.5건 전년 대비 거래량 28.59%P 하락, 2/4분기 거래 가장 활발

13년도를 마감하면서 한 해 동안 중·소형 빌딩 매매 시장 내 거래량은 **총 522건**으로 집계되었다. 전년 대비 28.59%P 만큼 하락한 수치이며, 분기별 거래는 각각 84건, 163건, 125건, 150건의 현황을 보였다. 분기별 거래 평균치는 130.5건이며 이를 기준으로 할 때 변동폭의 오차 범위는 ± 24.2~35.87%인 것으로 분석되었다.

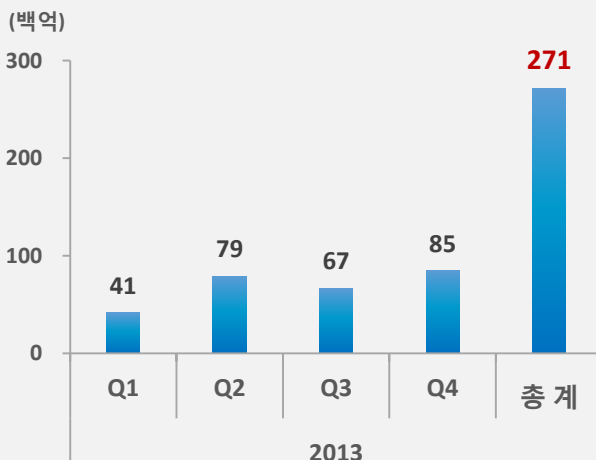
가장 많은 거래량을 보인 2/4분기에는 13년도 전체 거래량의 31.23% 비중을 차지하였다.

2013년 분기별 거래건수 종합 현황



당해 총 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 2조 7천1백억원. 분기별 평균 거래금액 6천 7백억원 선

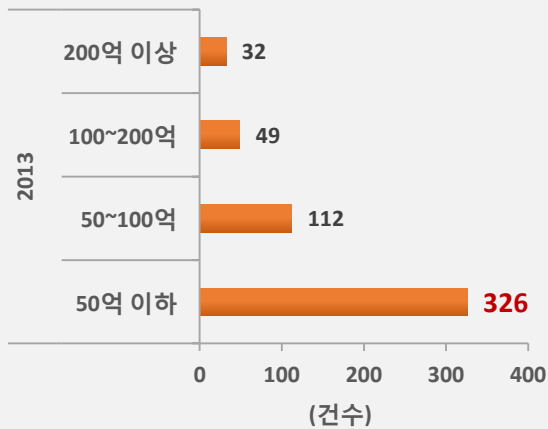
2013년 분기별 거래금액 규모



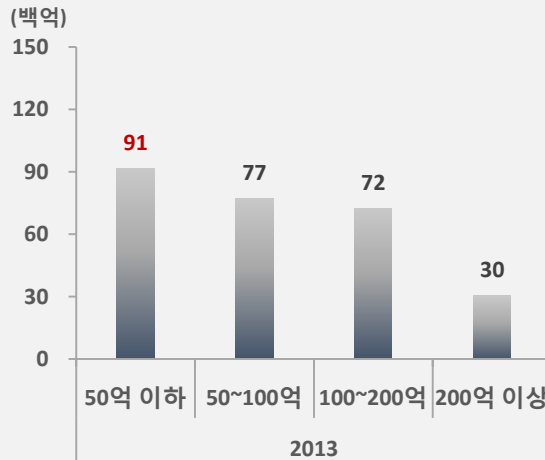
2013년도 거래금액 전체 규모는 2조 7,100억원, 분기별 평균치는 6,700억원으로 나타났다. 거래량의 증감과 거래금액 규모 분기별 추이는 상호 비례하는 패턴이 일반적이지만, 올해는 4/4분기 거래금액 총액이 가장 거래가 활발했던 2/4분기 거래 규모를 600억원 가량 앞지른 것으로 드러났다. 이는 4/4분기에 매매 건수 대비 규모가 큰 거래가 일어난 것으로 추정된다.

'50억 이하' 금액대 거래 집중현상, 규모 9천1백억원 수준.
본 금액대에서 2013년 전체 매매 거래규모의 33.7%를 차지

2013년 금액대별 거래건수

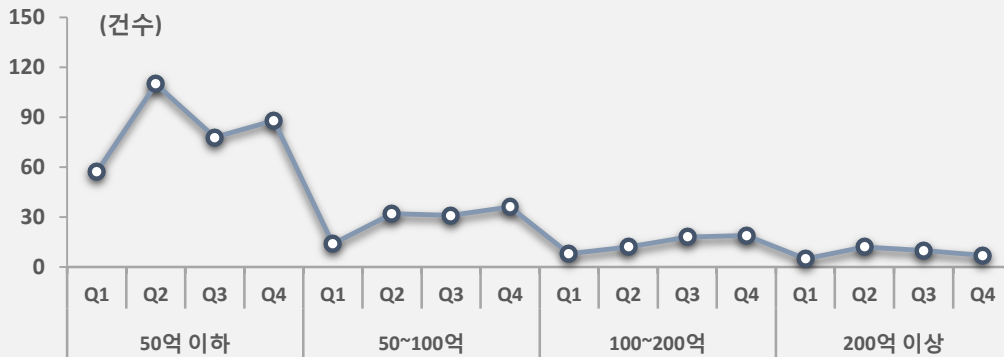


2013년 금액대별 거래 규모



금액대별로 세분화했을 때 가장 활발한 거래량은 '50억 이하' 구간에서 총 326건으로, 비중 62.81%로 나타났다. 그 외 50~100억대에서 112건(21.58%), 100~200억대 49건(9.44%), 200억 이상 32건(6.17%)의 거래 현황을 보였다. 또한 연간 거래금액 총계를 (2조 7,100억) 금액대별 거래규모로 분석한 결과, 50억 이하 9,100억원, 50~100억 7,700억원, 100~200억 7,200억원, 200억 이상 3,000억원 수준으로 나타났다.

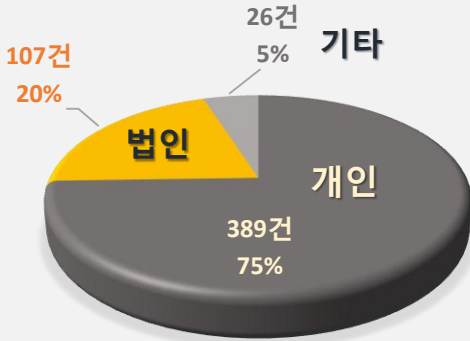
2013년 종합 금액대별 거래건수 (분기별)



금액대별 거래건수를 분기별로 세분화한 결과, 전반적인 곡선의 상승/하락 패턴은 작년과도 비슷한 흐름을 보인다. 다만, 50~100억대 구간에서의 4/4분기 거래량은 전년 대비 24.14%P 상승 (9건 증가)하여 소폭 증가세를 나타냈다.

거래시장 내 가장 큰 손인 개인 투자자 매수세 지속, 74.52% 비중
 법인은 전체의 20%, 기타 매수 5%

2013년도 종합 매수자 유형별 거래량



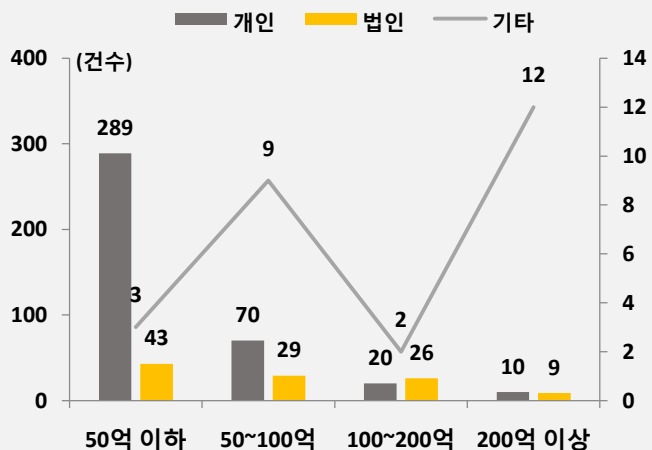
개인 투자자의 매수 규모는 올해 총 거래량 522건 중 389건으로, 전체 거래 중 74.52%를 차지하며 다른 어떤 유형보다도 가장 강한 매수세를 드러냈다. 법인 거래량은 107건으로 전체의 20%, 기타 유형의 매수 26건은 5%의 비율로 나타났다.

전년 대비 올해 거래량이 줄어들면서 각 매수 유형별 거래건수도 함께 감소하였으나 기타 매수는 전년 대비 약 1.36배 거래 상승치를 보였다. 거래 비중으로는 개인의 경우는 작년보다 3% 가량 더 증가한 것으로 드러났다.

'50억 이하'대 개인 투자자 289건, 본 금액대에서 비중 86.26% 기록
 전반적으로 개인 매수세 강세, 법인은 100~200억대에서 두드러져

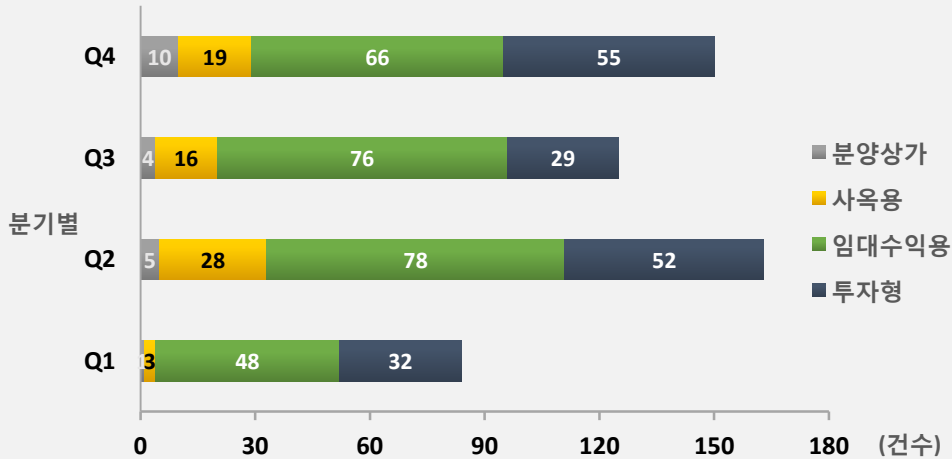
개인 투자자는 50억 이하 289건(86.26%), 50~100억 이하 70건(64.81%)의 거래량을 보였다. 100~200억대에서는 법인 투자자의 매수세(26건, 본 금액대 비중 54.16%)가 커지면서 12.5%p 차이로 개인을 앞섰다. 200억 이상에서는 개인 10건(32.25%), 법인 9건(29.03%), 기타 12건(38.7%)으로, 다른 금액대와는 달리 이례적으로 기타 매수자의 비중이 크게 두드러졌다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



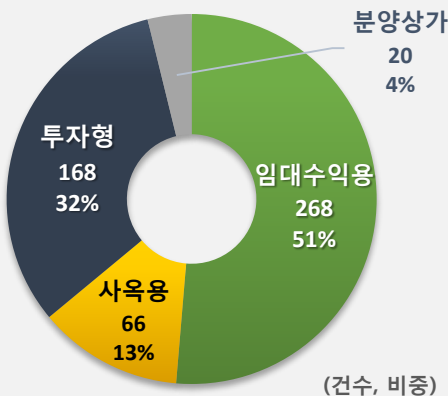
임대수익용 선호 현상 여전히 지속, 연간 거래 비중 약 51% 수준
투자형 자산, 전년 대비 8%p 거래량 증가

매입된 자산 유형별 거래현황



13년 한 해 동안 각 분기별로 매입된 부동산의 유형을 거래량 순으로 조사한 결과, 임대수익용 자산 선호도가 꾸준한 것으로 나타났다. 각 분기별 거래 비중은 44~ 60.8% 선이다. 거래량 흐름은 올해 2/4분기에 최고치(78건)를 기록하였으며 전체적인 거래량 저조 현상을 보였던 1/4분기 때를 제외하고는 대체적으로 분기별 거래는 안정세(연 평균 51%)를 보였다.

연간 자산 유형별 비중 현황



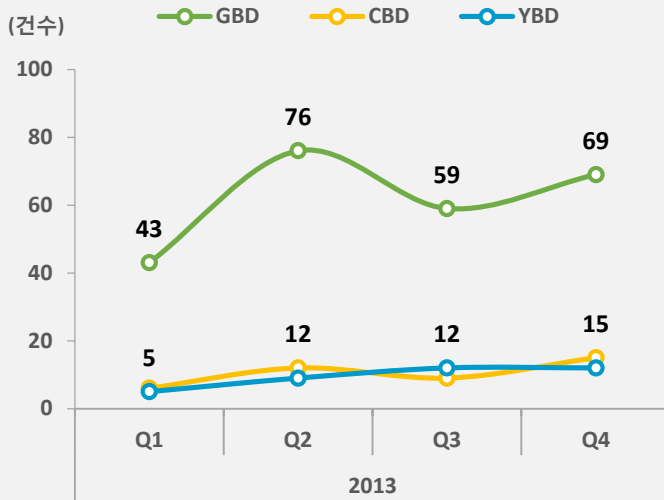
투자형 자산 연간 거래 비중은 32%로, 전년 대비 8% 상승하여 10건의 증가치를 보였다.

사육용은 거래 비중 13%로, 전년 대비 52.5%p 감소하였고, 분양상가의 경우 전년 대비 1.5배 가량 거래량이 증가하면서 비중 또한 4% 수치를 나타냈다.

올해는 전년 대비 전체 거래량은 감소하였지만 투자형과 분양상가 거래량은 더 늘어난 패턴을 보였다.

GBD 권역 거래량 비중은 전체의 77.91%, CBD와 YBD는 각각 13.24%, 8.83% 수준

2013년 권역별 거래건수 현황 (분기별)



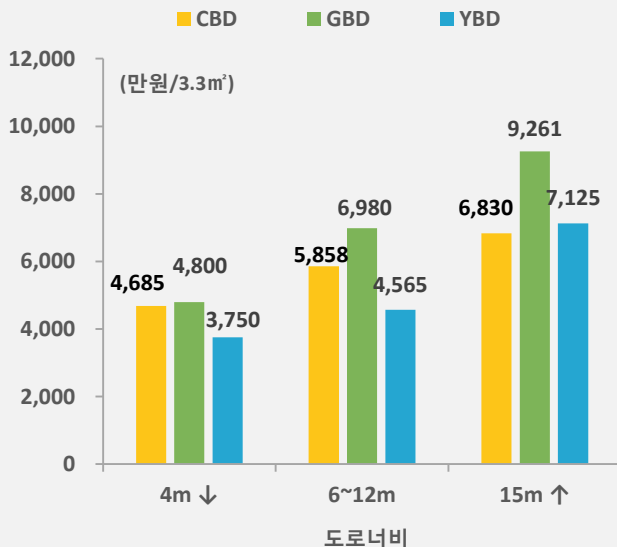
13년도 권역별 총 거래량 순으로 분석한 결과, GBD의 경우 247건, CBD 42건, YBD에서 28건으로 각 비중은 전체의 77.81%, 13.24%, 8.83% 만큼을 차지하는 것으로 나타났다. 각 권역에서의 분기별 거래량 평균치는 GBD 61.75건, CBD 10.5건, YBD 7건 수준을 보였다. GBD에서의 거래 규모가 CBD와 YBD 권역 거래량을 각각 5.9배, 8.82배 상회하면서 올해 또한 가장 거래가 활발한 권역임을 보여줬다.

GBD 권역 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가, 다른 두 권역의 1.28~1.53배 선 도로너비가 커질수록 3.3㎡ 당 매매가의 권역별 격차가 더욱 심화됨

올해는 전년 대비 GBD 도로너비별 3.3㎡당 매매가가 다른 두 권역 보다 모두 높은 수준으로 조사되었다.

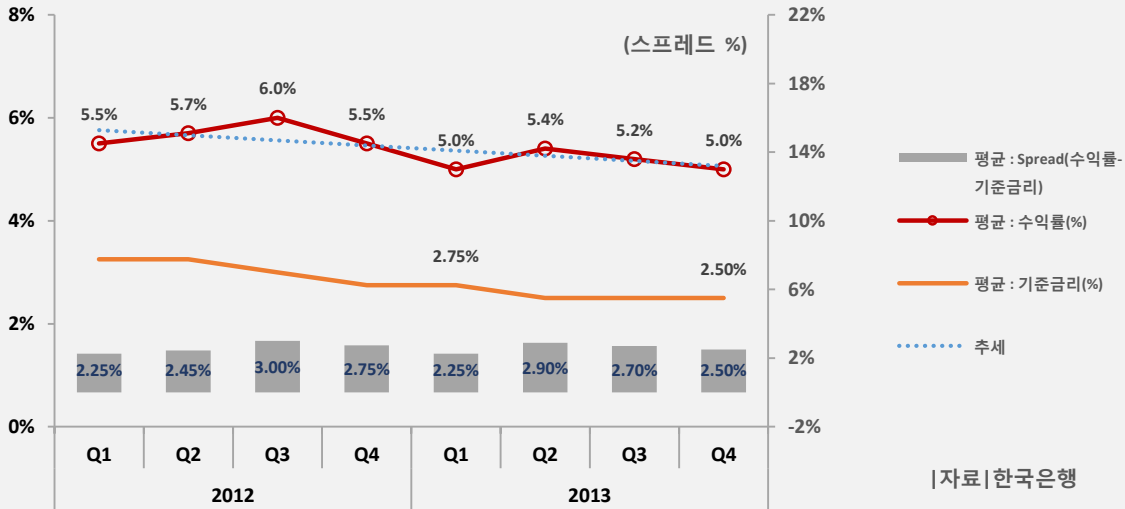
도로너비 4m 이하의 경우 CBD는 4,685만원/ 3.3㎡, GBD는 4,800만원/ 3.3㎡, YBD는 3,750만원/ 3.3㎡ 이며 6~12m 도로에서는 CBD 5,858만원/ 3.3㎡, GBD는 6,980만원/ 3.3㎡, YBD는 4,565만원/ 3.3㎡ 으로 나타났다. 마지막으로 15m 이상은 CBD 6,830만원/ 3.3㎡, GBD는 9,261만원/ 3.3㎡, YBD는 7,125만원/ 3.3㎡ 선으로 확인되었다.

도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (권역별)



한국은행 공시 기준금리, 2분기 연속 보합세로 올해 2.5 % 기록
4/4분기 투자수익률은 5%, 연평균 5.15% 선

2013년 기준금리와 투자 수익률 현황



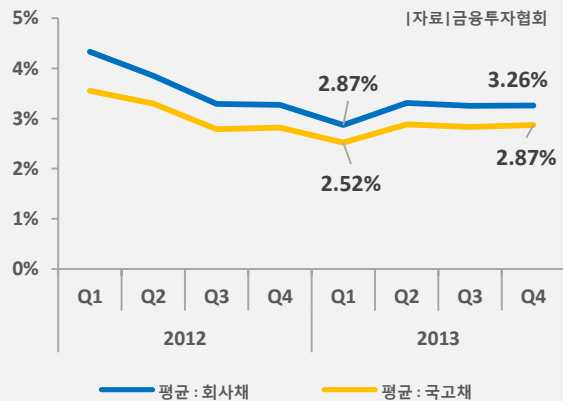
한국은행이 최근 공시 발표한 13년도 4/4분기 기준금리는 2.5%로, 올 초 2.75%로 시작하여 2/4분기에 0.25%p 하락한 2.5% 대를 2분기 연속 보합세로 마감하였다. 12년도 이후로 기준금리의 하락세가 계속 이어지면서 올해 말에는 최저치를 기록한 것이다. 반면, 투자 수익률은 4/4분기 5%를 기록하면서 평균 5.15% 선을 기록하였다.

투자수익률은 주요 지표 수익률을 여전히 상회하는 것으로 나타남

투자수익률의 하락세가 있음에도 (약 0.2%p 하락폭) 주요 지표(기준금리 및 회사채/국고채 수익률)를 여전히 2.25~2.9% 차이로 상회한 것임을 알 수 있다.

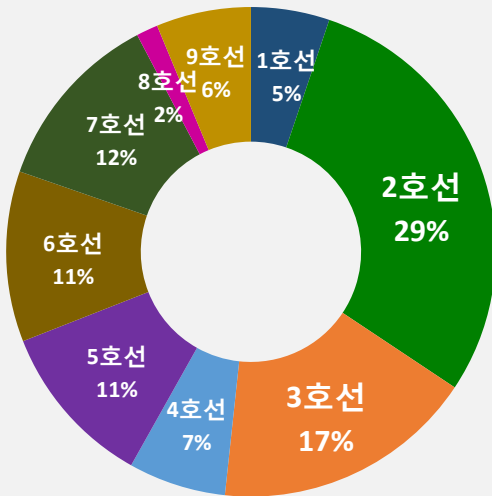
국고채와 회사채 수익률의 전반적인 하락세로 기준금리의 하락 동향과 비슷하게 투자수익률과의 격차가 더욱 커진다면 부동산 투자에 대한 매력은 더 부각될 수 있을 것이라는 전망도 나오고 있다.

회사채와 국고채 수익률 현황



2호선 라인, 연평균 거래 비중 29%로 수년간 전체 노선 중 1위
 3호선은 전체의 17%로, 전년 대비 비중 5.48% 상승
 전년 대비 6호선 2.26% 상승, 7호선 21.7% 하락

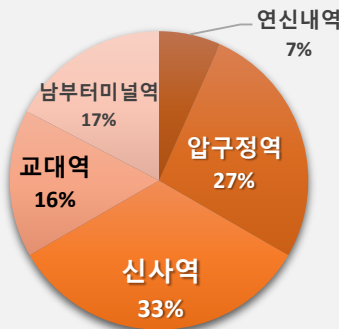
2013년 지하철 노선별 거래비중



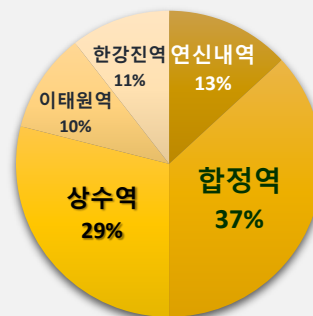
올해 노선별 거래 비중은 2호선이 전체의 29%로, 다른 노선들을 제치고 수년간 1위 자리를 지킨 것으로 나타났다. 2호선 라인 특성상 강남권을 넓게 경유할 뿐만 아니라, 주요 대학가 역들(신촌·이대, 홍대입구역)을 상당수 포함하며, 2호선 내 많은 환승역들이 교통의 요지(사당역, 잠실역, 선릉역, 강남역, 건대입구역 등)로써의 역할이 크기 때문인 것으로 보인다. 그 다음으로 3호선 비중 17% (전년 대비 비중 5.48%p 상승)으로 그 뒤를 이었다. 7호선은 12%, 5,6호선은 11%로 나타났다.

3호선 신사역과 압구정역 거래 활발, 6호선은 환승역인 합정역 거래 비중 돋보여

3호선 주요 역별 거래비중



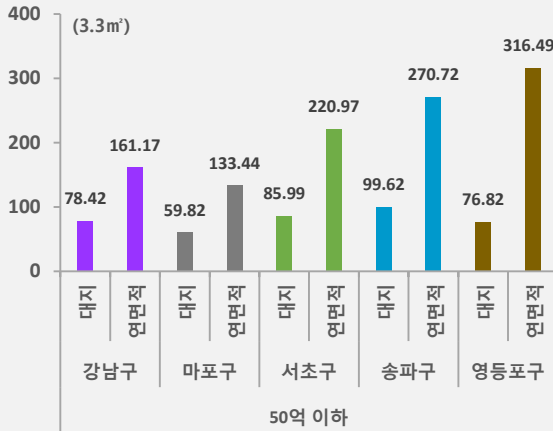
6호선 주요 역별 거래비중



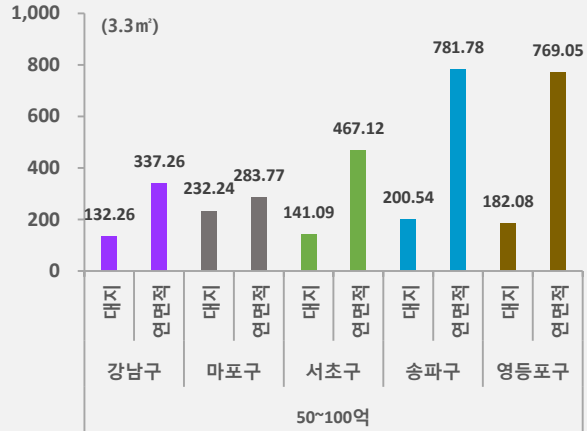
3호선은 신사역과 압구정역의 거래량이 두드러졌으며 6호선은 환승역 중에서도 합정역의 거래 비중이 큰 것으로 나타났다. 홍대 상권과도 인접한 상수역 거래량도 증가 추세에 있으며, 한강진과 이태원역 거래 비중은 서로 비슷한 수준으로 조사되었다.

50억대 이하 투자 시 물리적 규모 확보 가장 큰 곳은 영등포구 50~100억 구간, 강남구와 마포구의 규모 확보 비슷한 수준

50억 이하 투자 시 대지/연면적 규모



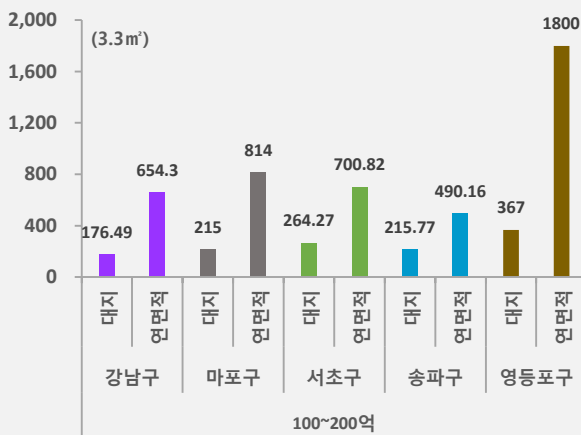
50~100억 투자 시 대지/연면적 규모



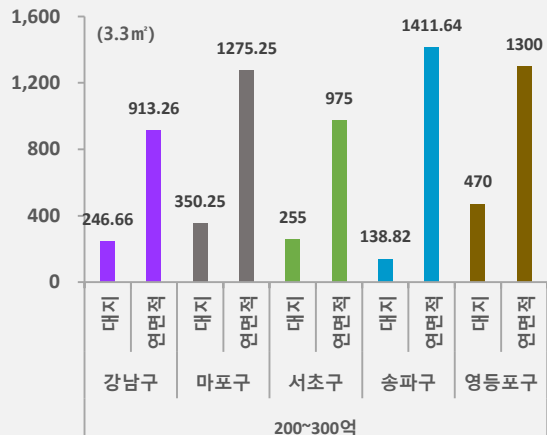
50억 이하 투자 시, 물리적 규모 확보가 비교적 떨어지는 곳은 강남구와 마포구에서 두드러짐.
50~100억 이하는 강남구와 마포구, 송파구와 영등포구 간의 물리적 규모가 유사한 수준임.

100~200억 이하 구간, 영등포구를 제외한 지역에서는 규모 격차는 소폭 200~300억 투자 시 마포구, 송파구, 영등포구의 연면적 규모는 유사

100~200억 투자 시 대지/연면적 규모



200~300억 투자 시 대지/연면적 규모



100~200억대에서 영등포구를 제외한 4개 구의 물리적 규모 확보 정도는 비슷한 수준을 보임.
200~300억의 경우 마포구, 송파구, 영등포구의 연면적 규모는 대체로 유사한 선으로 나타남.

- **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.