

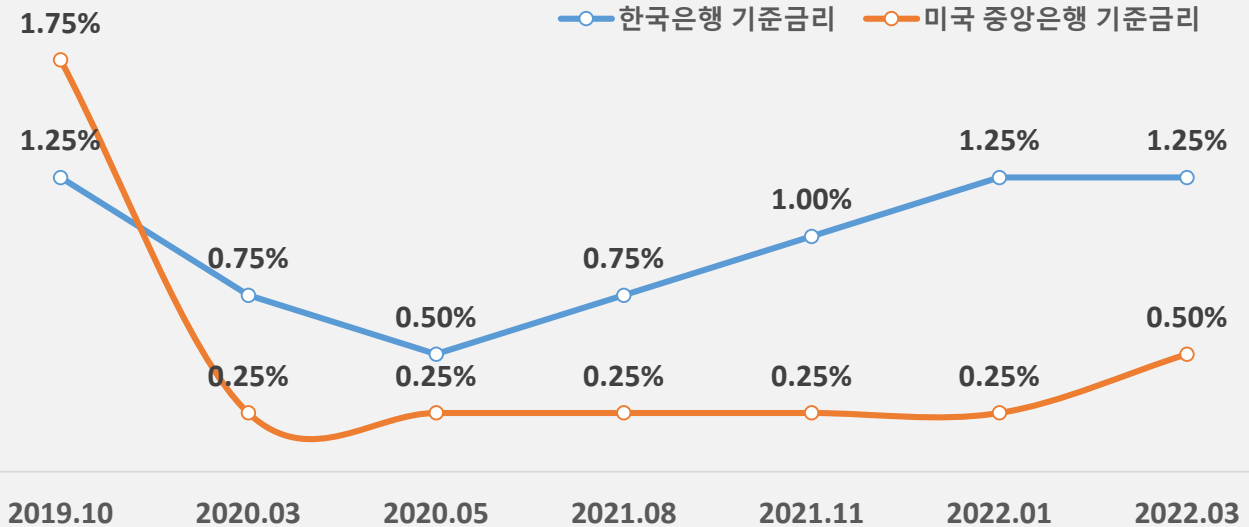
Market Report

2022 1Q | NO.35

Contents

- 02 2022.1Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황
- 03 2022.1Q 상업용 부동산 동향 예측
- 04 중·소형 빌딩 2022.1Q 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 [도산대로 남측 일반주거지역(논현,청담) 평균 시세]
- 12 [2022.1Q 강남구 지가 상승률]
- 13 [도산대로 남측] 2019~2022.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 14 [별첨] 도산대로 남측 매매사례 소개
- 15 [RK Research Reference Page]

<한국은행 및 미국 중앙은행 기준금리>



2022. 1Q 기준 한국은행 기준금리 1.25% 까지 치솟아.. 지속적인 금리 인상 불가피

2019년 12월경 첫 발생한 코로나바이러스가 전 세계적으로 확산되면서 경기가 둔화되자 2020년 03월 미국 연방준비제도이사회(이하 '연준')는 기준금리를 전례 없는 수치인 0.25%까지 하락시키면서 2022년 01월까지 사실상 제로 금리를 유지하고 있던 상황이었다.

하지만 미국 소비자물가지수(CPI) 및 실업률 등의 경제지표가 2021년도를 기점으로 상당히 회복되기 시작했고, 코로나바이러스로 인한 미 연준의 양적완화로 풀렸던 대규모 자금을 회수하는 테이퍼링의 언급, 양적 긴축으로 가겠다는 신호탄을 미국 연방공개시장위원회(FOMC)에서 연일 발표하며 2022년 03월 미 연준은 기준금리를 0.25% 인상시켰다.

미국이 양적 긴축에 들어가면 신흥국 등 각국으로 흘러간 자금이 다시 미국으로 급속히 회수되어, 대한민국의 외국인 투자자 자금 유출과 함께 원화 가치(원/달러 환율상승)가 하락할 가능성도 커지기 때문에 2021년 하반기를 기점으로 한국은행(이하 '한은')에서 지속적으로 기준금리를 인상 시키고 있는 상황이다.

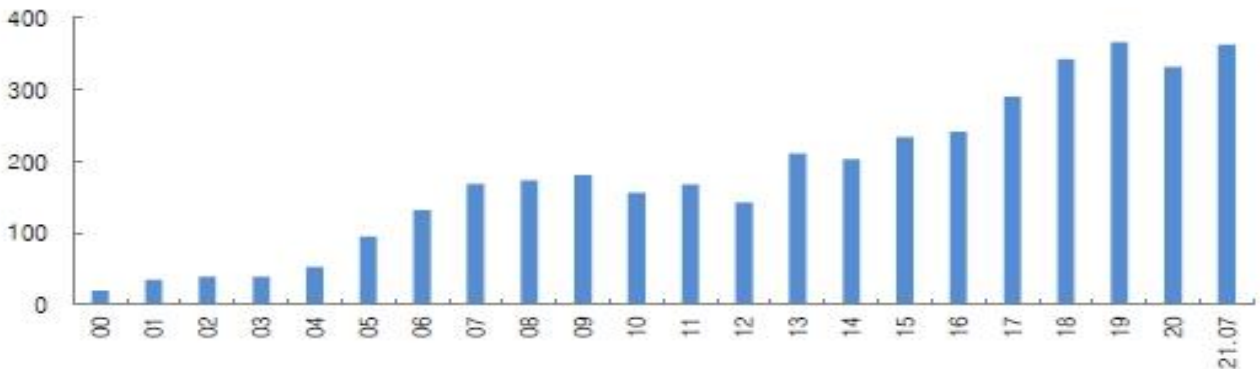
미 연준 의장인 제롬 파월은 올해 금리를 추가적으로 6번 더 올릴 계획을 가지고 있으며, 연말까지 금리를 1.9%로 올릴 계획이라고 말했다. 때문에 미국 기준금리와의 역전을 막기 위해 한은의 지속적인 기준금리 인상은 불가피할 것으로 보인다.



2006년 이후 상업용 부동산에 대한 건물 거래비율은 꾸준히 우상향으로 진행중...

기준 금리 인상 여파에도 불구하고, 상업용 부동산에 대한 열기는 쉽사리 식지 않을 것으로 보인다. 한국부동산원 자료에 따르면 지난해 상업용 부동산은 전국에서 총 38만849건이 거래됐다. 전체 거래량(211만4309건)의 18.01%에 달한다. 한국부동산원에서 확인할 수 있는 2006년 이후 가장 높은 비율이다. 위 지표에서 보이듯이 상업용 부동산에 대한 거래 비율은 꾸준히 우상향 하고 있으며, 이는 상업용 부동산에 대한 투자 심리가 지속적으로 상승하고 있음을 반증한다.

글로벌 상업용 부동산 드라이파우더 (단위 : USDbn)



자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research Center

글로벌 상업용 부동산 드라이 파우더 잔액 3,638억 달러 육박...

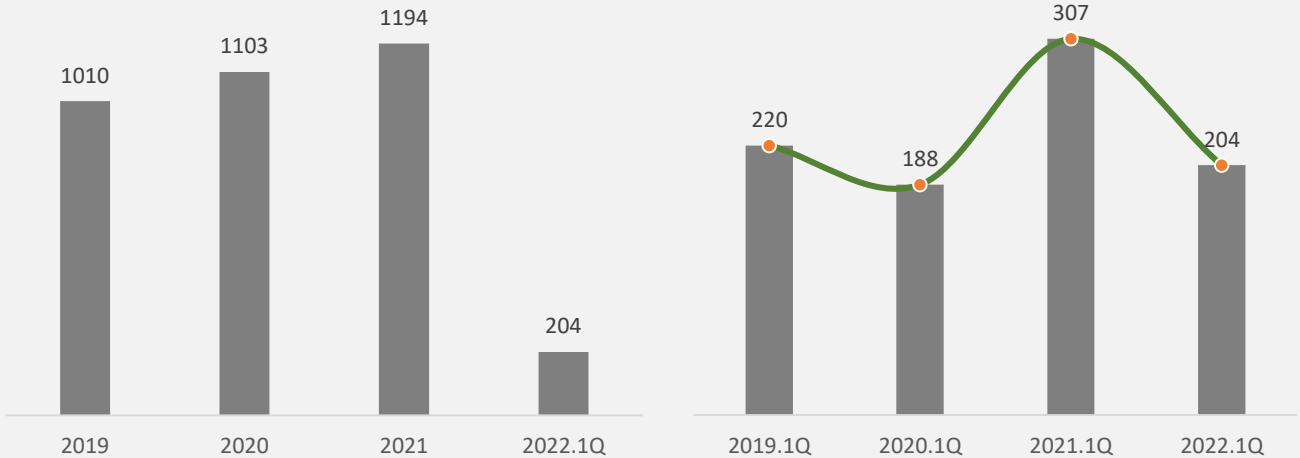
또한 글로벌 상업용 부동산 드라이 파우더의 잔액이 2000년도를 기점으로 꾸준히 상승하고 있으며, 2021년 07월 기준으로 3,638억달러(약 448조원)에 달한다. 이는 부동산 매입을 위한 대기자금(유동성)이 지속적으로 증가하고 있음을 확인 할 수 있다.

※ 드라이 파우더(Dry Powder)는 기업, 또는 사모펀드가 유망한 투자처에 투자를 집행하기 위해, 또는 향후 발생할 수 있는 경기침체 상황에서 투자활동에 큰 제약을 받지 않을 수 있도록 하기 위해 보유하고 있는 현금 및 현금성 자산

2022년 1/4분기 총 거래량 204건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 250건 예상

2019~2022.1Q 연도별 거래량 추이 (단위: 건수)

연도별_분기별 거래량 (단위: 건수)

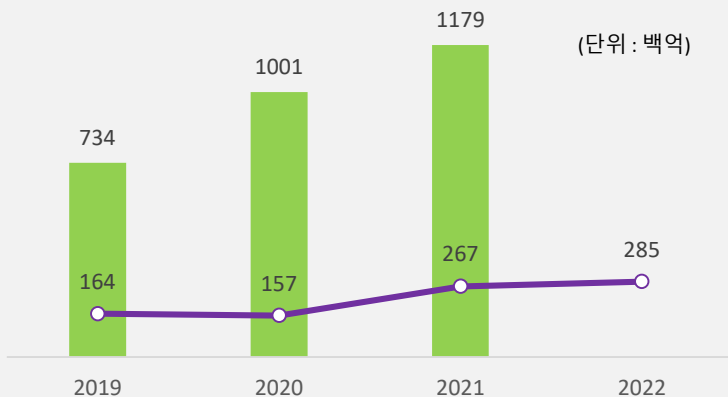


연도별_분기별 거래량을 보면 2022.1Q는 작년 대비 약 33.5% 정도 감소 했음을 확인 할 수 있다. 2021.1Q는 풍부한 유동자금과 주거용 부동산의 규제로 인한 풍선효과로 인해 상대적으로 상업용 부동산의 거래량이 높았으며 2022.1Q는 현재까지 지속적으로 이어지던 지가 상승으로 상업용 부동산의 연 수익률 감소와 한국은행의 기준 금리 인상으로 실질 대출금리 인상 등이 맞물려 거래량이 감소한 추이를 보이고 있다.

1/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 2조 8천5백억원**

연도별 거래 규모 및 연도별_분기별 평균 거래금액

■ 연도별 거래금액총액 ● 연도별 1Q 거래금액



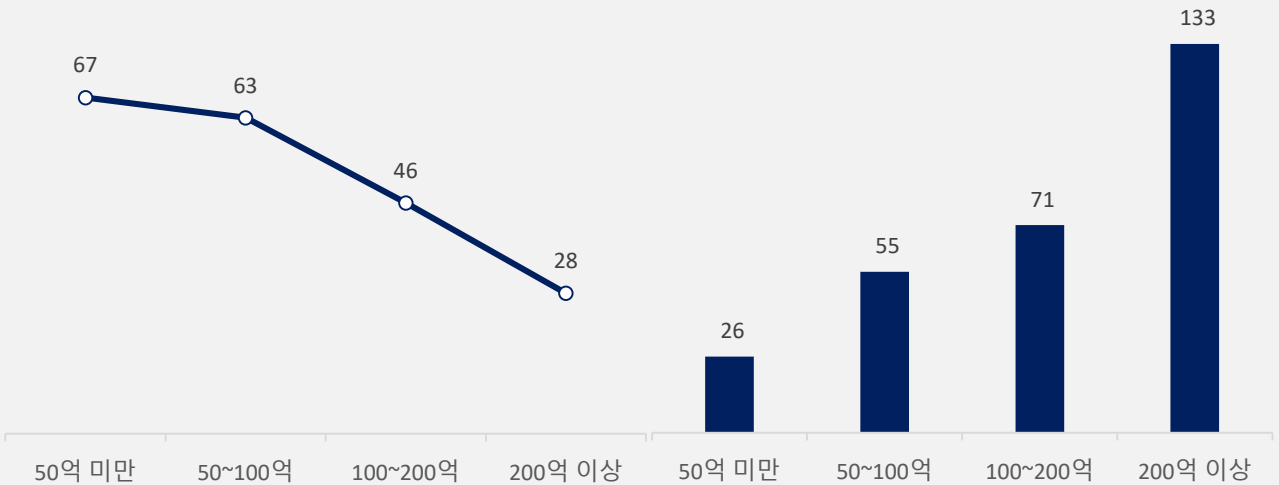
2022.1Q 거래금액은 약 2조 8,500억원 수준으로, 2021.1Q 대비 약 6.3% 증가한 수준으로 확인됐다.

2021.1Q 대비 거래량은 감소 했지만, 토지 지가 상승분의 반영과 높은 금액대의 매물이 소진 되면서 거래금액은 다소 상승 했음을 알 수 있다.

가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 32.8%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 46.7%...!!

2022.1Q 금액대별 거래현황(건수)

2022.1Q 금액대별 거래규모(백억)

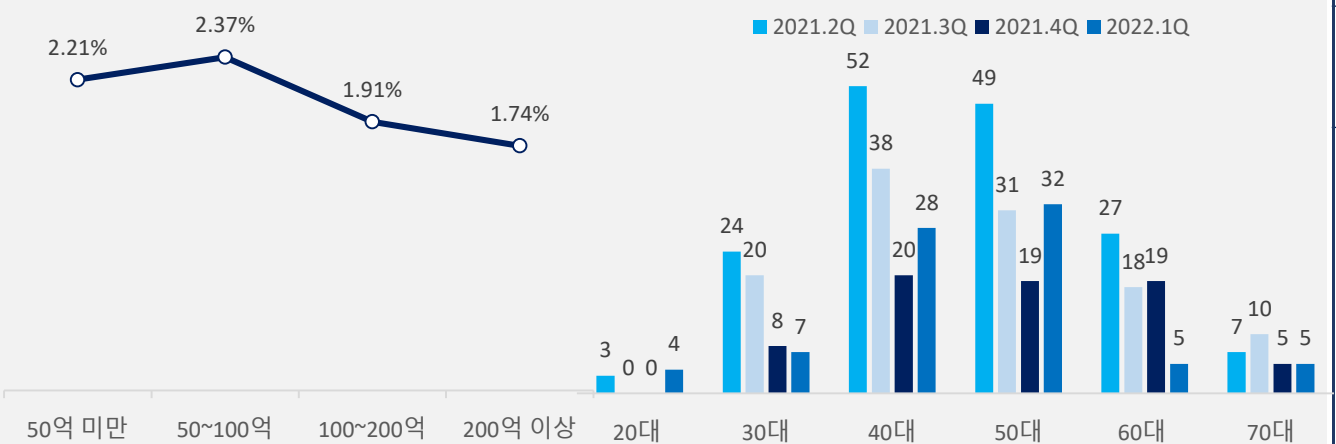


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 2,600억 원으로 가장 낮게 조사 되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 13.7%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 46.7%인 1조 3,300억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.74% ~ 최고 2.37%로 수익률 편차 약 0.63%p 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)

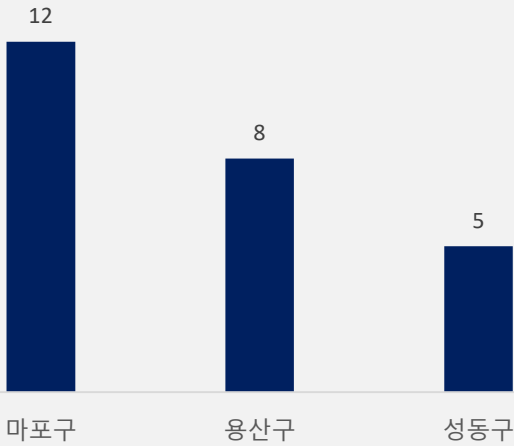


2022년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.74% 최고는 2.37%로 약 0.63%p편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2021년도와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

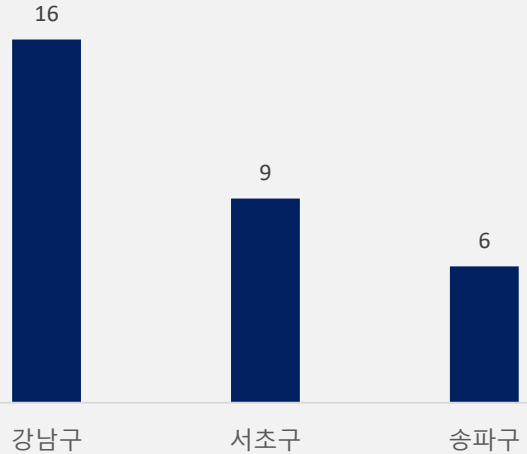
#거래량 증가 #부동산 투자

'50억 미만'의 투자 선호지역 ... 마포를 선두로 용산구, 성동구가 뒤를 이어..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 강남구의 쏠림 현상, 다소 큰 편차 나타나 ...

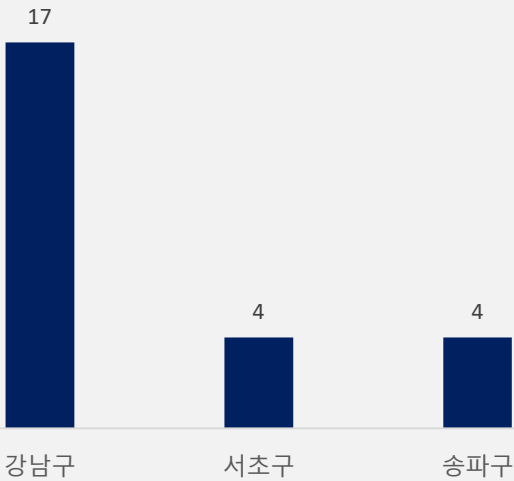
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



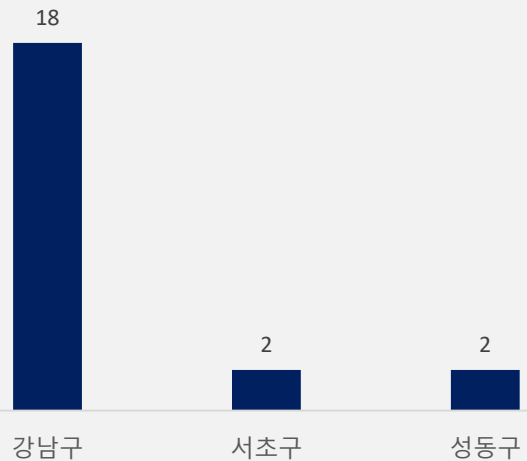
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



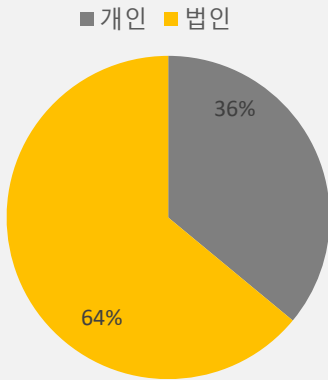
200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



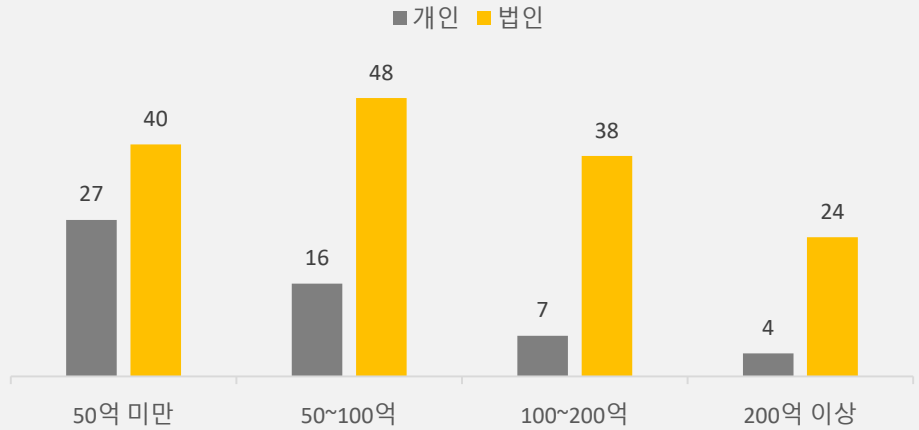
위 첨부 된 자료는 2022년 1/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, '50억 미만'의 금액대에서는 마포구가 12건으로 1순위이며 2, 3순위에는 비슷한 수준의 거래량으로 용산구, 성동구가 투자 선호지역 상위권에 이름을 올렸다. '50억 미만'을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 2,3순위 선호지역과 배 이상으로 편차를 보인다는 것이다. 특히 '100억 이상'에선 압도적인 차이로 큰 금액대일수록 강남 쏠림 현상이 뚜렷한 것을 확인 할 수 있다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자

투자자 유형별 거래 비율(%)



2022.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



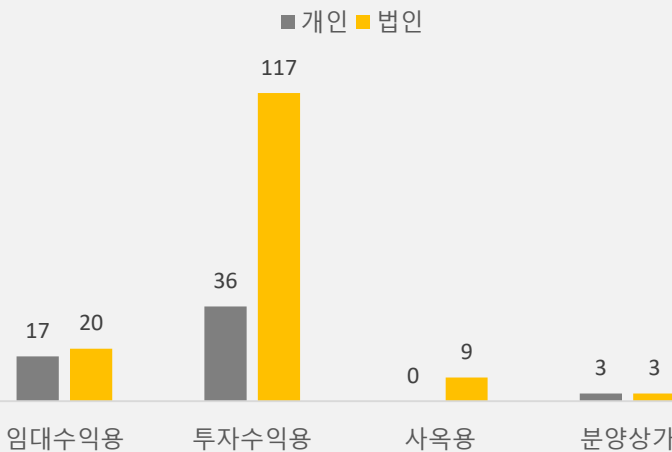
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 64%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많고 특히 50억 이상 금액대에서는 압도적인 차이를 알 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가 #수요 증가

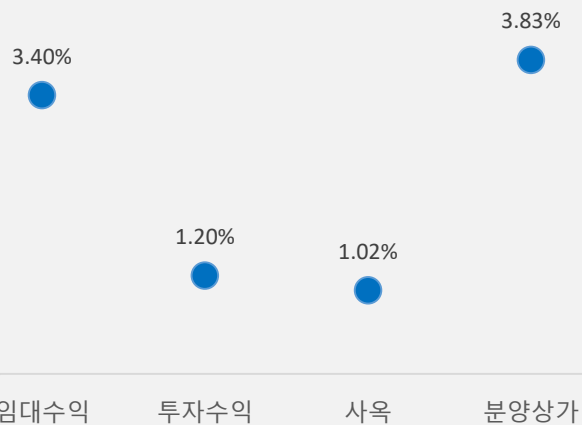
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 3.83%로 가장 높고, 사옥 1.02%로 가장 낮아..

2022.1Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)

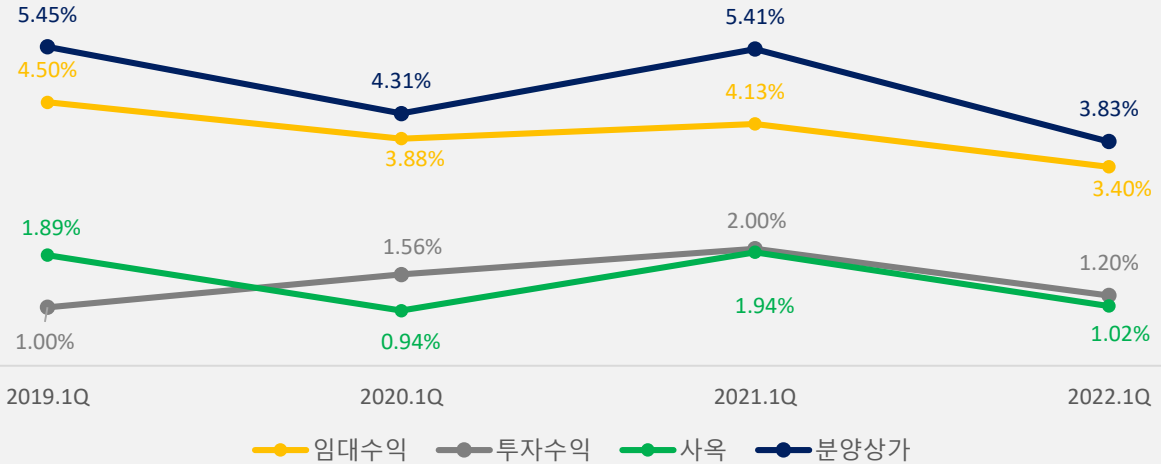


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 1.2%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 현시점에서의 임대수익도 중요하지만 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

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

2019년~2022년도 각 1/4분기 자산유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

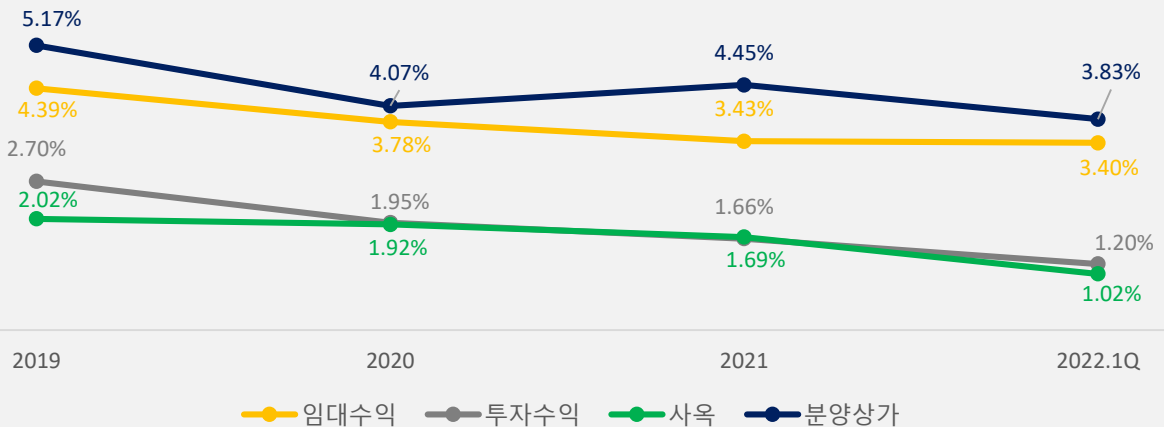


2019년~2022년 각 1/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2021년 동기 대비 0.8%p 하락, 임대수익의 경우 2021년 동기 대비 0.73%p 하락, 사옥의 경우 2021년 동기 대비 0.98%p 하락, 분양상가의 경우 2021년 동기 대비 1.58%p 하락으로 모든 자산유형이 2021년 동기 대비 하락한 것을 확인 할 수 있다.

2019년부터 2022년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 전체적으로 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

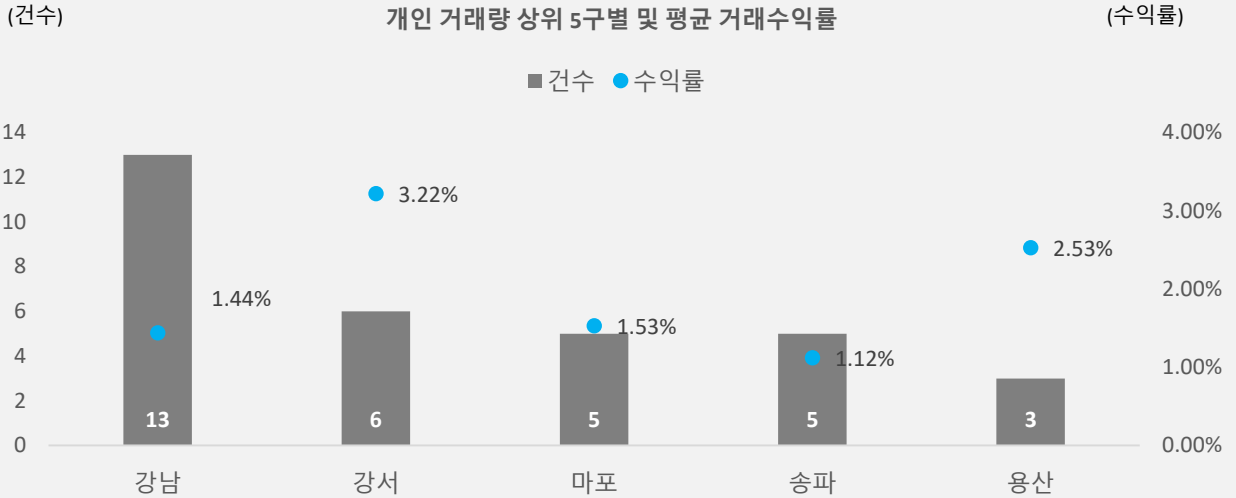


2019년부터 2022년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전체적으로 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 끝나지 않은 코로나 여파와 금리인상이 전체적인 하락세의 주된 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



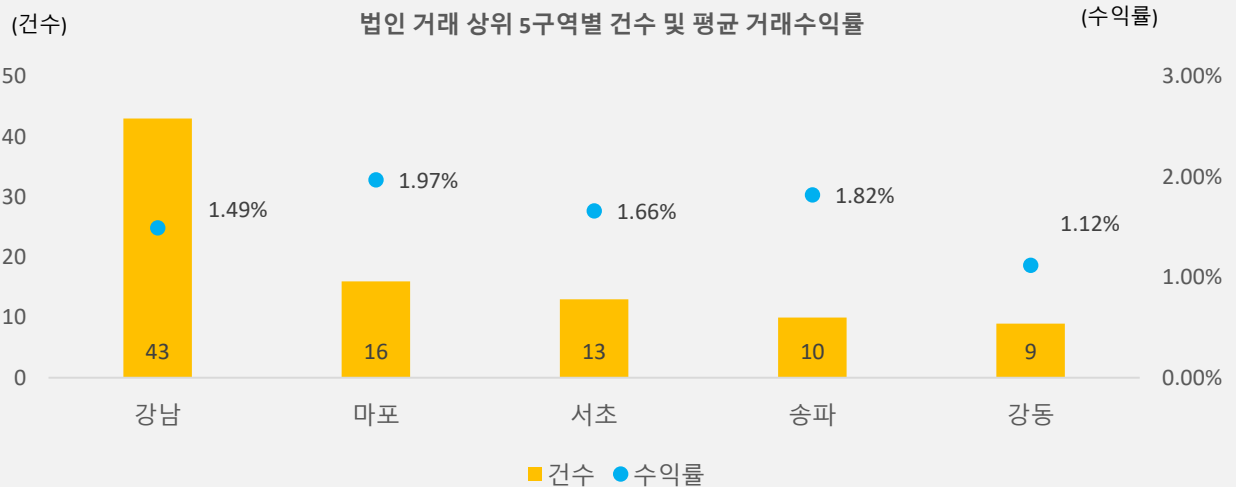
개인 선호도 상위 5구... 강남구/강서구/마포구/송파구/용산구로 나타나
거래수익률, 1.12~3.22%로 2.1%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 강서구, 마포구, 송파구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.44%, 강서구 3.22%, 마포구 1.53%, 송파구 1.12%, 용산구 2.53%로 나타났다. 강남구는 부동산의 선호도 1순위를 지키고 있다.

#강남3구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/서초구/송파구/강동구 조사되..
개인과 마찬가지로 법인의 투자 선호지역 1순위 또한 강남구... !!



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 강동구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.12~1.97%를 보이며, 강남구는 개인/법인 구분없이 안정적인 투자지역 선호도가 높은 것으로 파악해 볼 수 있다.

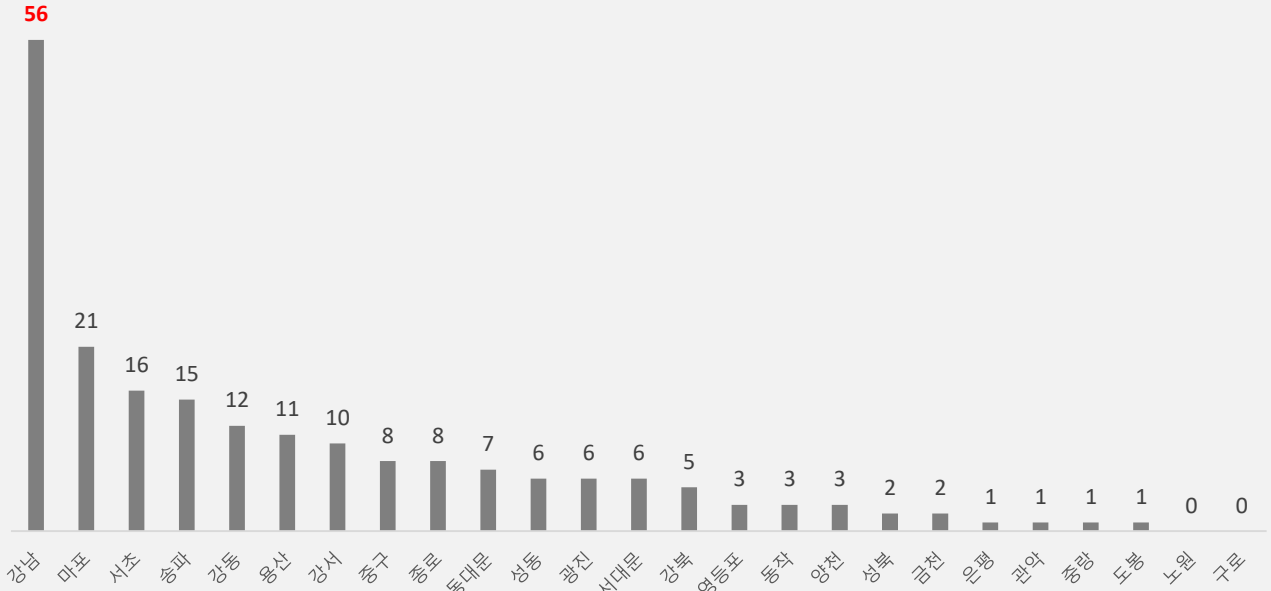
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



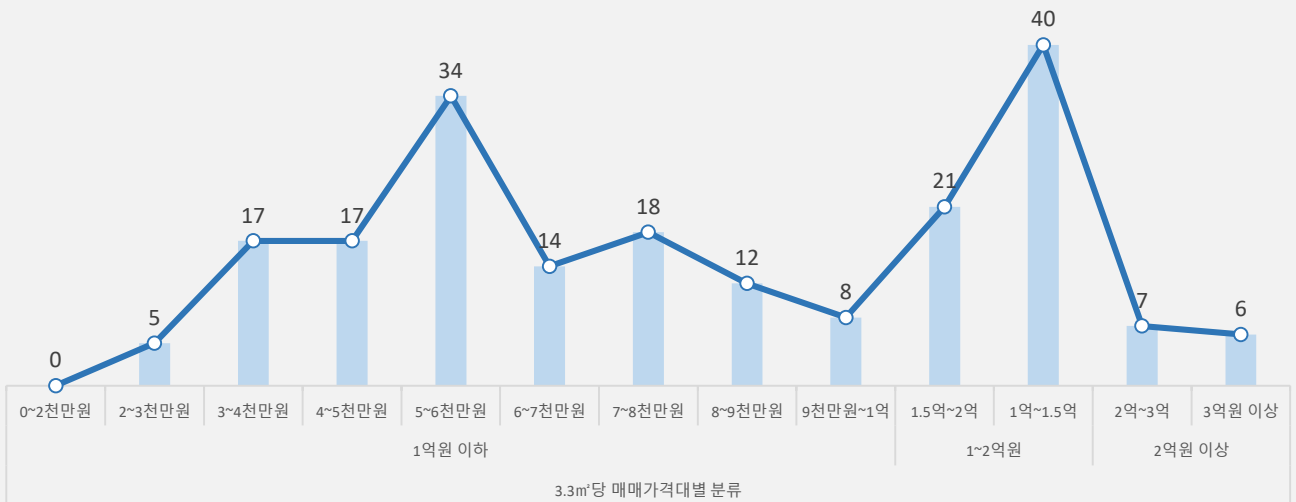
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

2022.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2022.1Q 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 5,000~6,000만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

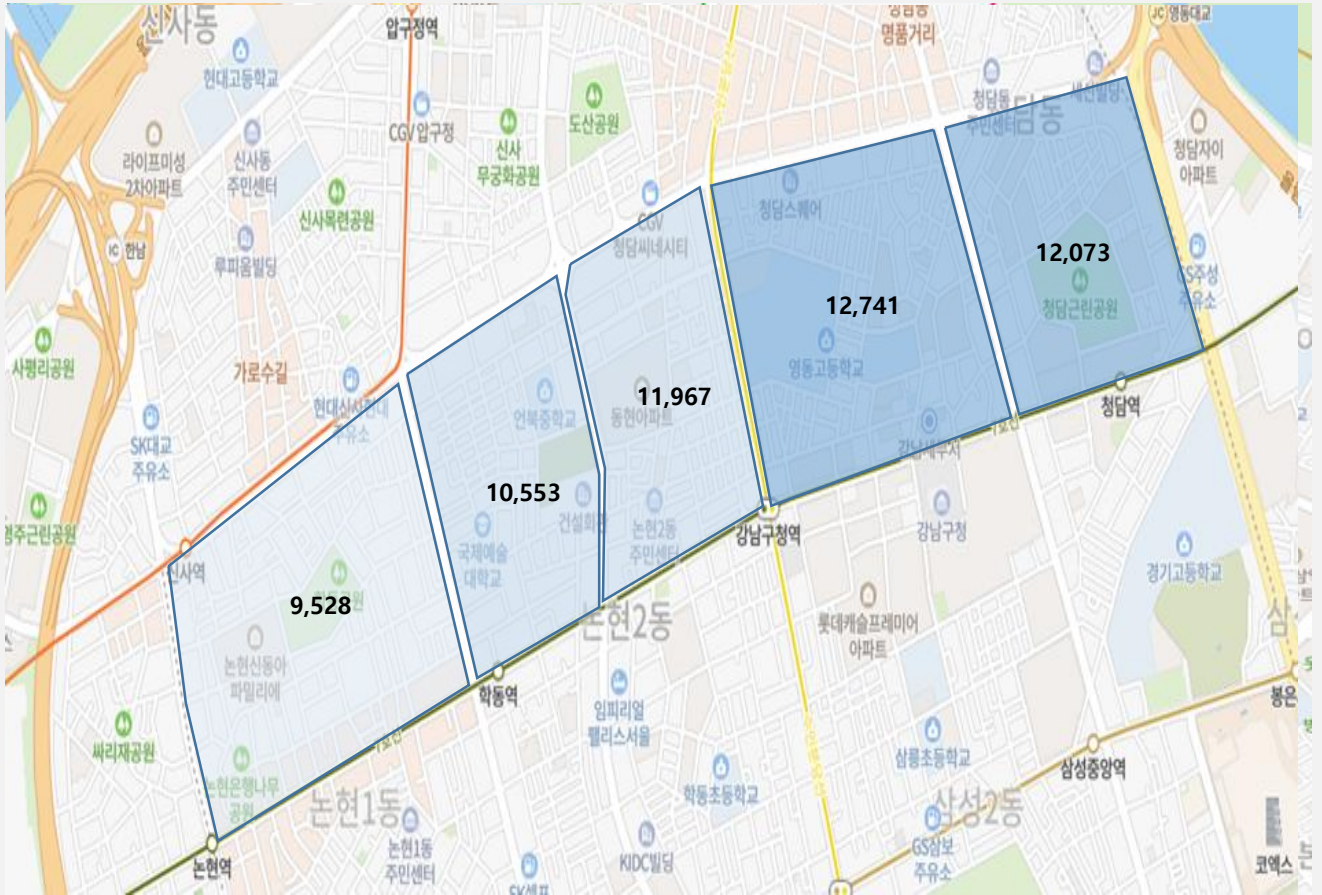
[도산대로 남측 일반주거지역(논현,청담) 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

도산대로 남측 일반주거지역(논현,청담) 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 ...
 약 11,000만원 내외

[기간: 2021.01.01~2022.1Q / 용도지역: 일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]

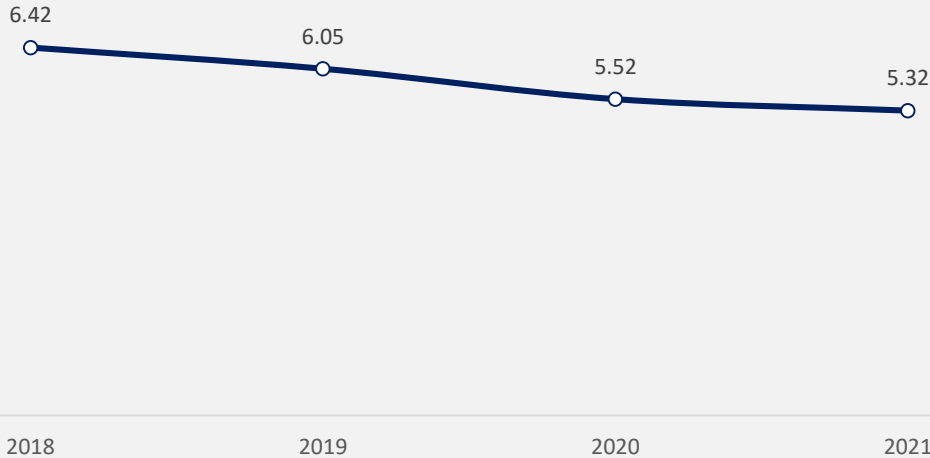


위 첨부 된 지도자료는 2021.01.01부터 2022년도 1/4분기까지 도산대로 남측 일반주거지역의 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 도산대로를 기준으로 신사역~도산공원사거리 섹터는 대지 3.3m²당 평균 매매금액이 10,000만원 내외, 도산공원사거리~영동대교남단 섹터는 대지 3.3m²당 매매금액 12,000만원 내외로 조사되었다. 도산대로 남측(신사역~영동대교 남단)을 종합했을 때 일반 주거지역 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 약 11,000만원으로 확인 할 수 있다.

#도산대로 #이면도로 #지가상승_현재 진행형 #거래량 활발

[전년대비 자가상승률] 2018년부터 꾸준한 약 하락세..

[2018~2021]강남구 자가 상승률 (단위:%)



[자료] 한국감정원

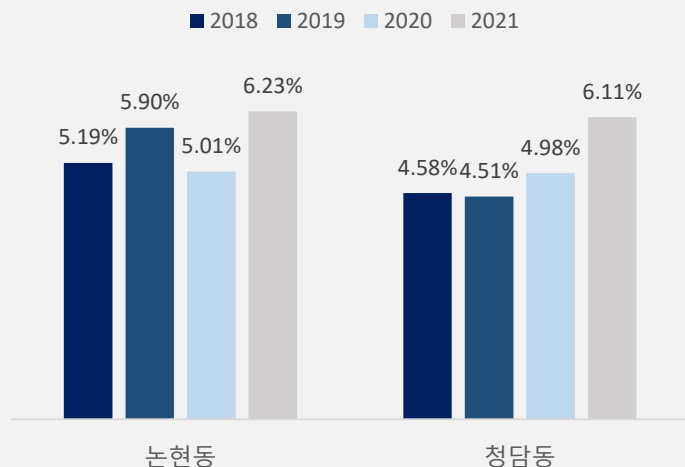
위 그래프는 전년대비 자가상승률 추이를 나타낸 그래프이다. 2018년도 6.42%, 2019년도 6.05%, 2020년도 5.52%, 2021년도 5.32% 자가상승률을 확인 할 수 있다. 2018년부터 꾸준한 약 하락세의 모습을 확인 할 수 있다.

[청담동/논현동 자가상승률] 2018~2021년도 지속적으로 4%이상 상승..

[2018~2021] 강남구 동별 자가 변동률 현황

우측의 그래프는 도산대로를 접하고 있는 청담동, 논현동의 자가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

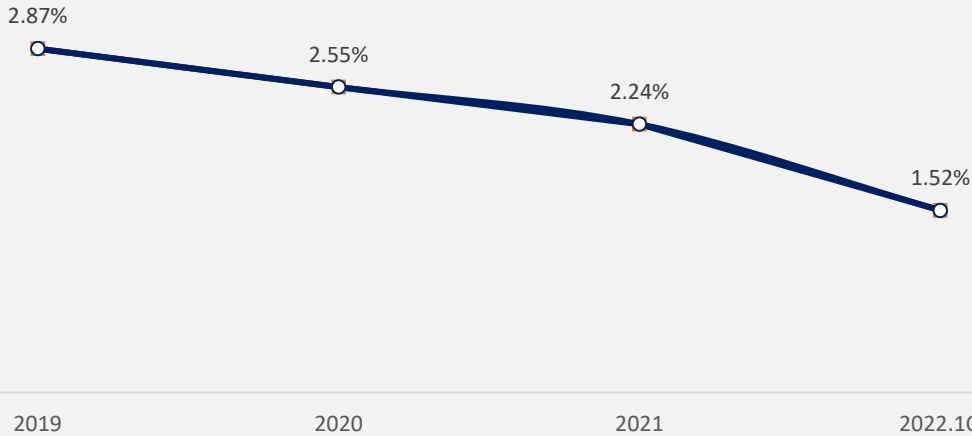
해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2018년부터 2021년까지 지속적으로 4%이상의 자가상승률을 보이고 있어 도산대로를 접하고 있는 청담동, 논현동의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.



[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2019~2022.1Q 연도별 평균 수익률... 지속적인 하락세 ...

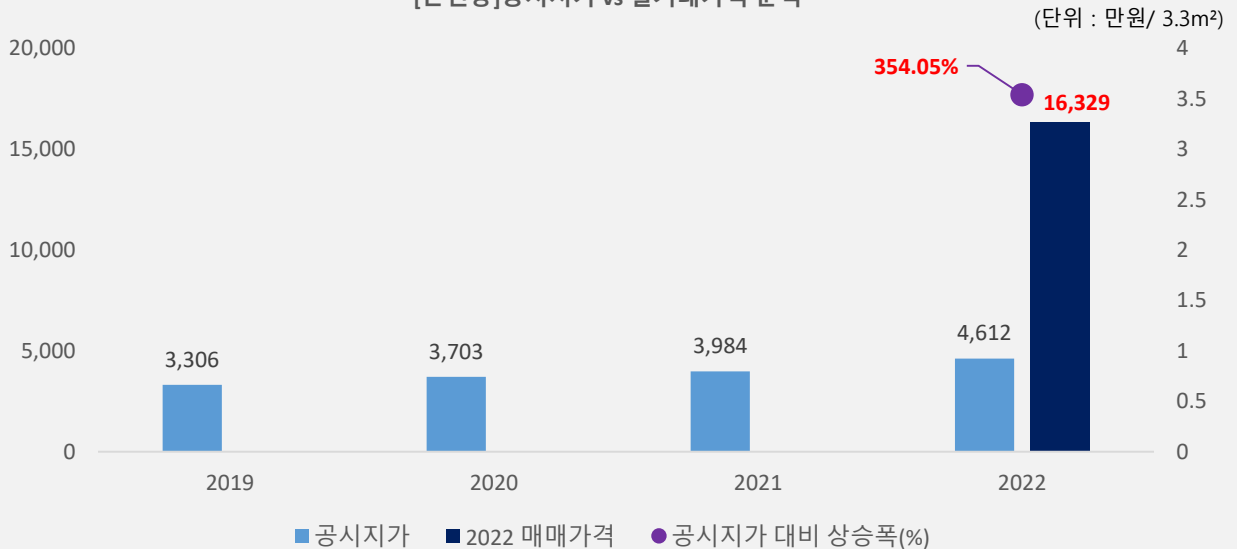
[논현동]연도별 평균 수익률 (단위: %)



2019년 도산대로 남측의 평균 수익률은 2.87% 였으나 매 년 하락세를 보여 2022년 1분기에는 평균 수익률이 1.52% 까지 하락하였다. 코로나로 인한 시장경제 악화 및 지가상승, 그리고 개발목적(신/재축)의 거래량 증가로 인해 거래 당시의 수익률 하락추세가 이어진 것으로 풀이해 볼 수 있다.

[2022.1Q 사례 분석] 1/4분기 매각사례... 대지 3.3m²당 16,329만원, 공시지가 x 3.54배

[논현동]공시지가 vs 실거래가격 분석



상기 그래프는 이번 1/4분기에 매각된 '도산대로 남측' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 16,329만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 4,612만원과는 약 3.54배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[강남구 청담동] 청담동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 청담동 19-38
대지: 181.29m²[54.84PY] / 연면적: 424.50m²[128.41PY]
규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 2018.12.14
매매금액: 750,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 13,676만원
계약일: 2021-06-24, 잔금일: 2021-08-05

[강남구 논현동] 신사역 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 16-44
대지: 270.91m²[81.95PY] / 연면적: 742.81m²[224.70PY]
규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 2002.12.17
매매금액: 1,000,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 12,203만원
계약일: 2021-09-07, 잔금일: 2022-01-25

[강남구 논현동] 도산공원사거리 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 97-17
대지: 314.81m²[95.23PY] / 연면적: 1,031.17m²[311.93PY]
규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 2002.02.25
매매금액: 1,300,000만원
토지 3.3m²당 매매가격: 13,651만원
계약일: 2021-12-09, 잔금일: 2022-03-08

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 1Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황 / 상업용 부동산 동향 예측
 중·소형 빌딩 2022.1Q 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
 [도산대로 남측 일반주거지역 평균 시세]
 [2022.1Q 강남구 지가 상승률]
 [도산대로 남측] 2019~2022.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 도산대로 남측 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2022.01.01~2022.03.31

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**)
- ※ 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.