

REALTY KOREA Market Report

2014 ^{1Q} | NO.03



Contents

- 02** 2014' 1Q RK Research Overview
- 03** Building Market Analysis for 2014.1Q
- 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

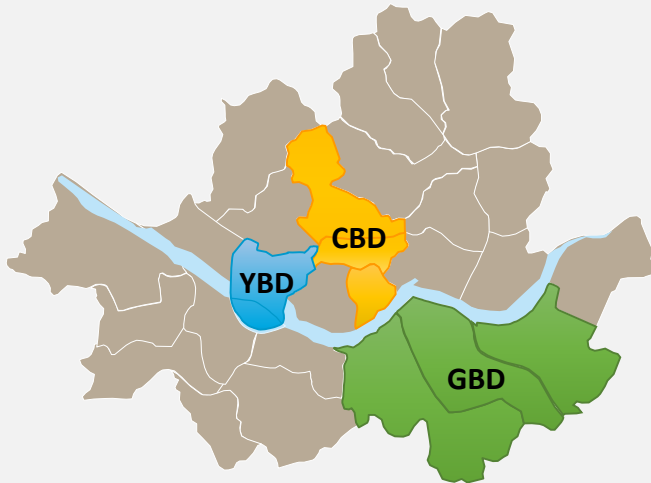
조사개요

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 39,000건) 자료 중 약 1,975건의 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: 2014.01.01~2014.03.31

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**

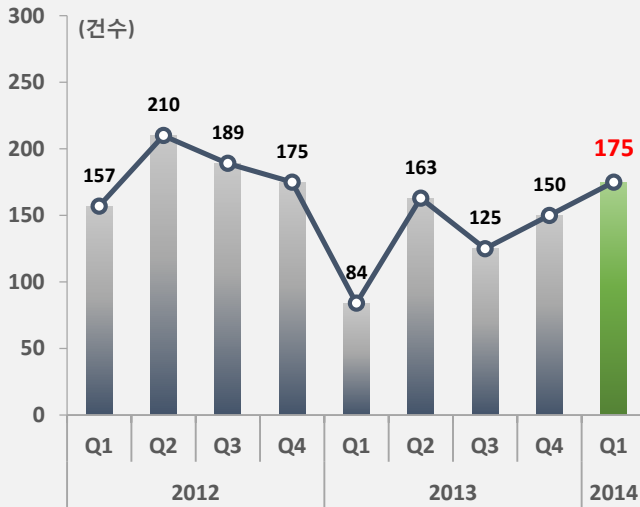


권역 그룹화 기준

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 -

2014년 1/4분기 매매 거래량 175건, 전년 동기 대비 거래량 2.08배 상승
전년 3/4분기 이후 2분기 연속 거래 상승세

2012~2014. 1Q 거래건수 종합 현황



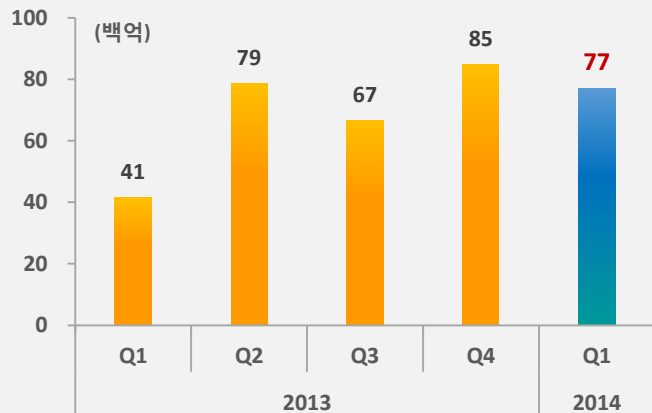
당사 매각자료에 따르면 14년 1/4분기 거래량은 **175건**으로, 전년 동기(84건) 대비 거래량은 91건이 늘어났으며 이는 약 208% 등락폭에 달하는 거래 상승률을 보여준다. 작년 3/4분기 이후로 2분기 연속 거래 상승세를 엿볼 수 있다.

최근 2년 동안의 거래 흐름을 살펴보면 13년도 거래건수는 12년도 대비 209건 감소(28.59%)하는 현상을 보이며 다소 하락폭이 크다고 할 수 있겠다.

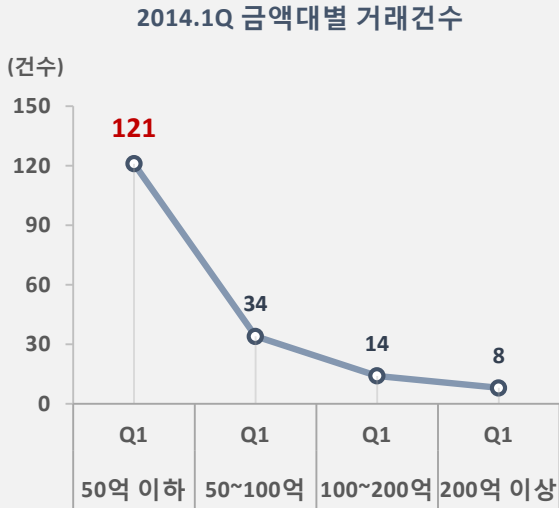
1/4분기 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 7천7백억원.
전년 동기별 평균치 6천7백억원 대비 14.92%P 상승

올해 1/4분기 거래금액 규모는 7,700억원으로 전년도 동기별 평균치인 6,700억원 대비 14.92%P 상승한 것으로 나타났다. 이는 전년 동기 대비 87.8%P 증가, 직전 분기 대비 9.2%P 하락한 수치이다. 거래 규모를 통해 대체적으로는 거래량의 증감과 거래금액 규모 분기별 추이가 상호 비례 패턴임을 상기 그래프와 연관시켜서 이해할 수 있다.

2013~2014.1Q 종합 분기별 거래금액 규모



'50억 이하' 거래 건수 121건, 본 금액대에서 1/4분기 거래량의 69.14% 차지



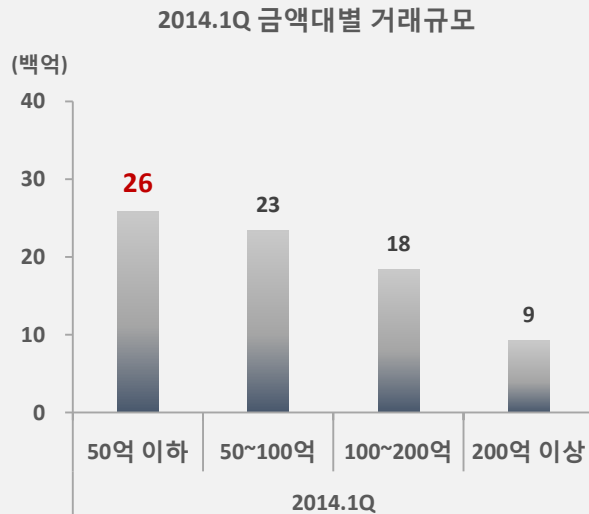
1/4분기 총 거래량을 금액대별로 세분화한 결과, 50억 이하 거래량이 121건 (비중 69.14%)으로, 전년 동기(60건) 대비 2배수 정도의 큰 상승폭을 보여주었다. 해당 분기 총 거래량의 69.14%로 70%에 달하는 비중을 차지하고 있다.

50~100억대 34건, 100~200억대 14건, 200억 이상 8건으로, 총 거래량 기준 금액대별 거래량 비중은 각각 19.42%, 8%, 4.57%로 투자 금액대와 거래량은 (-)역 패턴임을 유추할 수 있다.

1/4분기 거래규모 총액(7,700억원) 중 33.76%는 '50억 이하' 구간에서 차지 50~100억 구간 거래규모 2,300억원을 3백억원 가량 앞서는 것으로 나타남.

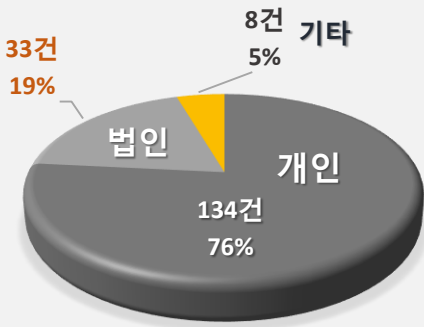
올해 1/4 분기 거래규모(7,700억원)를 금액대별로 분석한 결과, 50억 이하 2,600억원, 50~100억 2,300억원, 100~200억원 1,800억원, 200억 이상 900억원 수준으로 나타났다.

거래규모 총액은 일반적으로 거래량과 (+)정의 관계이므로 금액대별 거래건수와 거래규모 양상은 유사하며, 금액대가 커질수록 규모와 건수가 줄어드는 하강 패턴을 볼 수 있다.



개인 투자자 매수 거래량 134건으로 76% 비중으로 1위
 법인은 전체의 19%, 기타 매수 5%

2014.1Q 매수자 유형별 거래량



개인 투자자의 매수 규모는 해당 분기 총 거래량 175건 중 134건으로, 전체 거래의 76.57%를 차지하였다. 법인 거래량은 33건으로 전체의 19%, 기타 유형의 매수 8건은 5%의 비율로 나타났다.

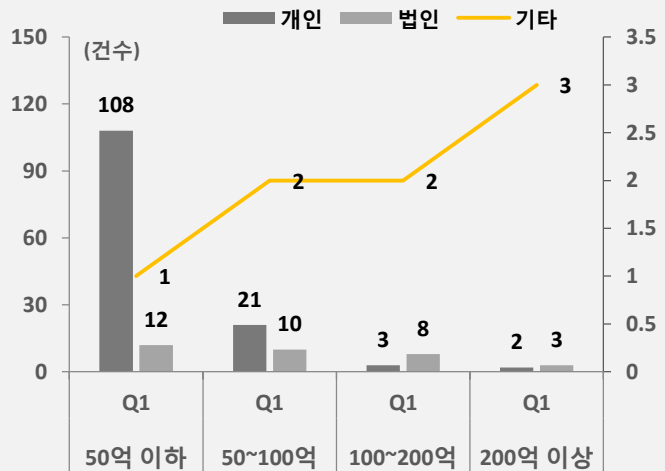
전체적으로 거래량 빈도수 측면에서 압도적인 강세를 보여준 매수자 유형은 개인임을 확인할 수 있으며, 빌딩 매매 시장에서 개인 투자자의 매수 비중은 당분간 법인이나 기타 유형을 제치고 지속적인 우위를 점할 것으로 추정해 볼 수 있겠다.

'50억 이하'대 개인 투자자 108건, 본 금액대에서 비중 89.25% 기록
 개인 매수세 100억 이하 구간에 집중 현상, 법인은 100~200억대에서 두드러져

개인 투자자는 50억 이하 108건 (86.26%), 50~100억 이하 21건(64.81%)의 거래량을 보였다. 100~200억대에서는 법인 투자자가 8건으로 개인 3건을 2.6배 가량 앞섰고 기타는 2건을 기록하였다.

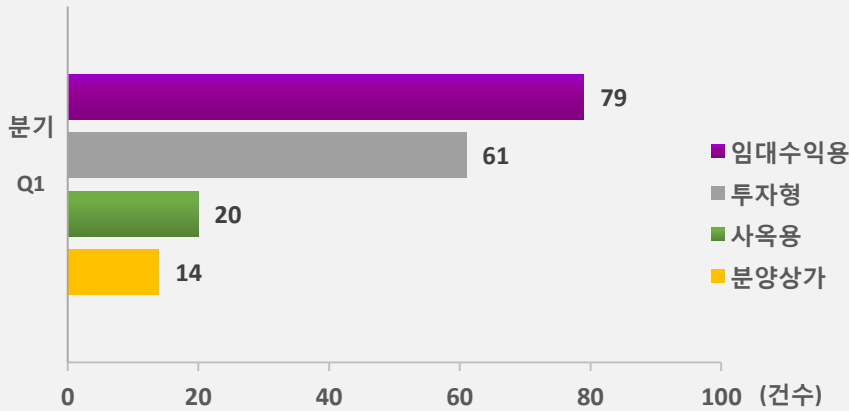
200억 이상에서는 개인 2건(32.25%), 법인 3건(29.03%), 기타 3건 (38.7%)으로, 법인과 기타 매수가 동일 건수를 기록하였다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



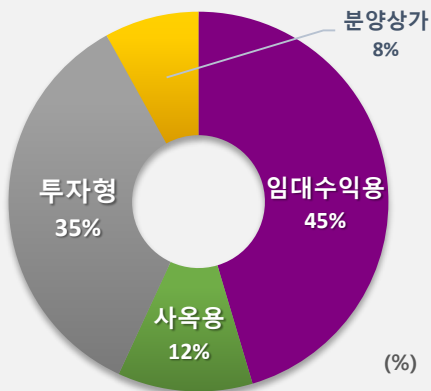
1/4분기에도 임대수익용 자산 투자 쏠림 현상 이어져
투자형 자산 역시 꾸준한 거래 증가세, 전년 4/4분기 대비 11%P 거래량 상승

2014. 1Q 매입된 자산 유형별 거래현황



1/4분기에 매입된 부동산 유형별 거래량을 조사한 결과, 임대수익용 79건으로 비중 45%를 차지하였다. 임대수익용 부동산은 해마다 투자 쏠림 현상이 일어나는 자산임을 다시 확인할 수 있었으며 직전 분기 대비 19.7%P 상승한 수치로 분석되었다. 투자형은 자산의 최우효이용 가능성을 끌어올릴 수 있다는 측면에서 투자자들의 지속적인 관심을 받고 있으며 꾸준한 거래 증가세를 타고 있다.

2014.1Q 자산 유형별 비중 현황

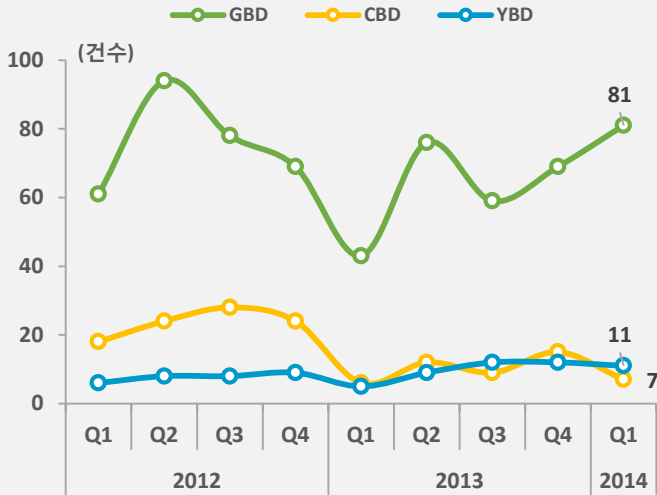


투자형 자산 거래 비중은 35%로, 직전 분기 대비 11% 상승하여 6건의 증가치를 보였다. 사옥용은 비중 12%로, 직전 분기 대비 5.26%P 증가하여 1건이 추가 거래되었다. 마지막으로 분양상가는 14건 거래되어 비중 8%로, 직전 분기보다 40% 상승한 4건의 증가치를 보였다.

1/4분기에는 모든 자산 유형에서 직전 분기보다 거래량 증가를 보였으며, 임대수익용 거래 상승폭이 가장 컸다.

올해 1/4분기 권역별 거래량 비중은 GBD 81.81%, CBD와 YBD는 각각 11.11%, 7.07%

2012~2014. 1Q 권역별 거래건수 현황



올해 1/4분기 권역별 거래량 순으로 살펴보면 GBD 81건(81.81%), YBD 11건(11.11%), CBD 7건(7.07%) 으로, 전체 거래에서 GBD가 차지하는 거래 비중이 가장 크다는 것을 알 수 있다. 전년 4/4분기 대비 각 권역별 거래 증감량은 GBD의 경우 17.39% 상승한 12건 증가, YBD는 8.33% 하락한 1건 감소, CBD에서 53.53% 하락하여 8건이 감소한 것으로 나타났다. GBD 구역을 제외한 CBD, YBD 권역별 거래는 직전분기 대비 하락세를 보이고 있다.

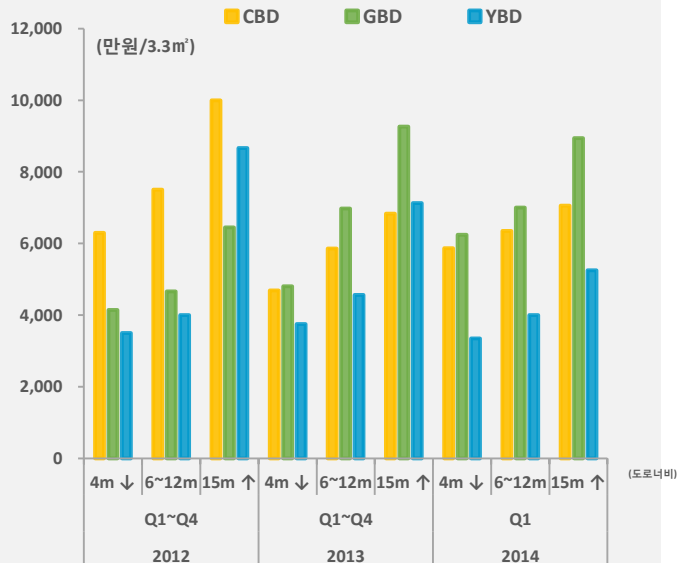
YBD 권역 도로너비별 3.3㎡ 당 매매가가 가장 낮은 수준 GBD 권역 내 도로너비 15m 이상 구간에서 매매가 상승폭이 가장 큰 편

GBD의 도로너비별 3.3㎡당 매매가는 도로너비 4m 이하 6,240만원/3.3㎡, 6~12m 7,000만원/3.3㎡, 15m 이상 8,940만원/3.3㎡이며 평균 7,393만원/3.3㎡ 선으로 조사되었다.

CBD는 4m 이하 5,865만원/3.3㎡, 6~12m 6,350만원/3.3㎡, 15m 이상 7,057만원/3.3㎡이며 평균 6,424만원/3.3㎡ 선을 보였다.

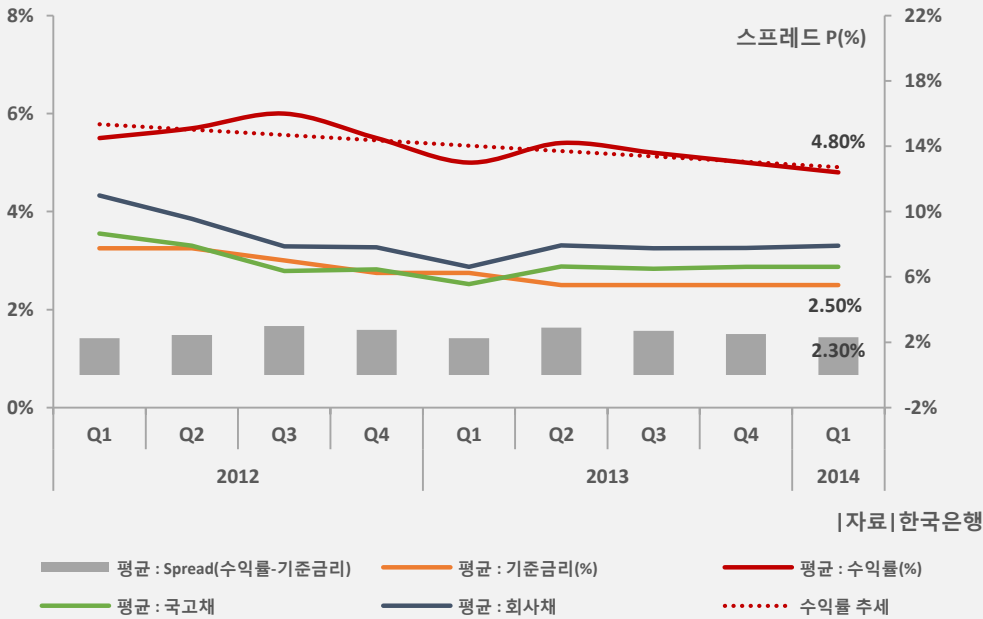
YBD는 평균 4,200만원/3.3㎡으로, 4m 이하 3,350만원/3.3㎡, 6~12m 4,000만원/3.3㎡, 15m 이상 5,250만원/3.3㎡ 선이다.

도로너비별 3.3㎡ 당 매매가 현황 (권역별)



한국은행 공시 기준금리, 3분기 연속 보험세로 올해 1/4분기 2.5% 선 투자수익률과 기준금리 간 스프레드, 직전 분기 대비 0.2%p 하락

2012~ 2014. 1Q 주요 지표 종합 수익률 현황

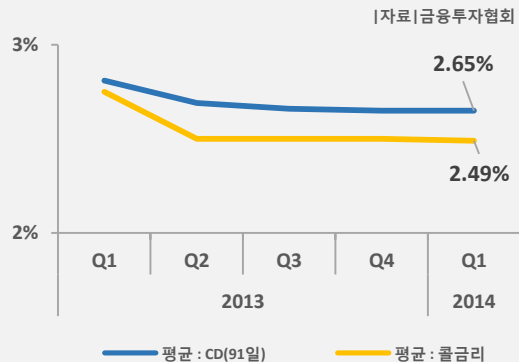


[자료] 한국은행

한국은행이 최근 공시 발표한 14년 1/4 분기 기준금리는 전년 동기(2.75%) 대비 0.25P % 하락한 2.5%로, 최근 3분기 연속 보험세를 이어가고 있다. 12년 이후로 반기 혹은 분기에 걸쳐 약 2.25P %의 폭으로 기준금리가 꾸준한 하락세를 보여주는 가운데 투자 수익률은 작년 평균 5.15%에서 올해 1/4분기에는 4.8%로, 기준금리보다 2.3P% 높게 나타나 전분기 보다 0.2P% 낮은 스프레드를 보였다.

우측 그래프는 CD(91일) 금리와 콜금리 현황을 표현한 것이다. 두 지표 모두 13년도 2/4분기 이후로 대체로 보험 수준을 보여주고 있으며, 기준금리와의 차이는 -0.01~+0.15% 선이다. 투자 수익률은 1/4분기 기준 4.8%로, 주요 지표들을 1.5~2%p 정도 상회한다는 것을 알 수 있다.

CD(91일) 금리와 콜금리 현황



[자료] 금융투자협회

- **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.