

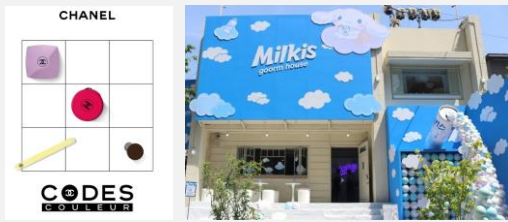
Market Report

2023 2Q | NO.40

Contents

- 02 2023.2Q 핫플에서 '팝업' 성지로.. 성수동이 달라졌다!
- 03 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 05 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 06 자산유형별 평균 수익률
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09 [신사동 주거지역 이면도로 평균 시세]
- 10 [2023.2Q 신사동 지가 상승률]
- 11 [신사동] 2022~2023.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 12 [별첨] 신사동 이면도로 매매사례 소개
- 13 [RK Research Reference Page]

2023.2Q 핫플에서 '팝업' 성지로.. 성수동이 달라졌다!



성수동 일 평균 유동인구 2만 7,000여 명, 강남구 청담동 대비 5배 이상 많아

팝업 전성시대다. 팝업은 짧게는 3일, 길게는 한두 달 열어 이목을 끌고, 기업(브랜드)이 전하고 싶은 메시지를 던지고 사라지는 임시 매장이다. 흥행을 뒷받침한 것은 소셜미디어와 젊은 세대다. 어딘가 방문해 사진을 찍고 인스타그램·유튜브 등에 올릴 콘텐츠가 필요한 20·30대가 단골손님이다.

실제로 상가정보연구소 보고서에 따르면 지난 2021년 성수동 일 평균 유동인구는 2만7,503명으로 강남구 청담동의 같은 기간 유동인구 5,326명 대비 5배 이상 많았다. 유동인구 중 가장 많은 부분을 차지한 연령대도 30대(22.3%)인 것으로 나타났다.

그야말로 '성수동' 시대가 도래했다. 서울 성동구 서울숲 길 일대는 평일, 주말 할 것 없이 방문객의 발길이 이어지고 있다. 이러한 고객들을 사로잡기 위해 명품, 패션, 식품, 자동차 등 국내외 기업들도 성수동으로 향하는 모습이다.

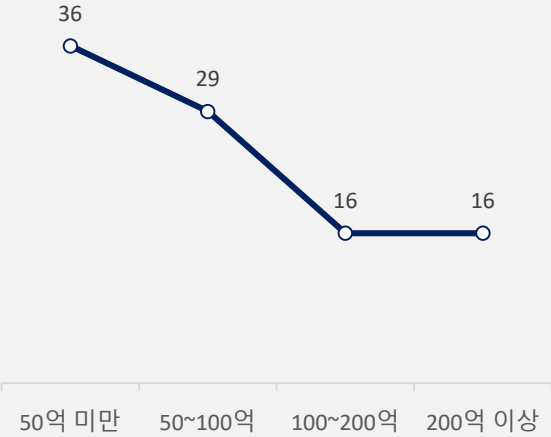
전시 공간부터 게임·포토 부스 등 체험형 공간, 카페·식당형까지 형태도 다양해졌다. TV의 30초 광고가 대중들을 대상으로 브랜드 이미지를 각인시키는 작업이라면, 팝업은 길게는 한 시간씩 머물면서 브랜드의 A부터 Z까지를 체험할 수 있는 공간이다. 지난해 4월 서울 성수동에서 열린 '가나 초콜릿 하우스' 팝업은 한 달 운영 기간 2만여 명이 방문했고, 평균 체류 시간이 90분을 넘었다.

대형 팝업은 '옥외광고' 역할도 한다. 지난해 성수동에 들어선 프랑스 명품 브랜드 '디올'은 성수동에 오면 꼭 들러야 할 '핫플레이스'가 됐다. 실제 안으로 들어가는 사람보다, 밖에서 사진을 찍는 이들이 더 많다. 업계에서는 수십억원의 예산으로 수천억원대 광고 효과를 냈다는 얘기가 나온다.

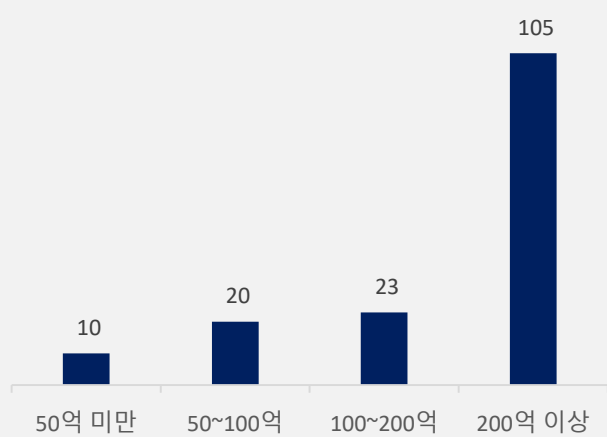
성수동 일대 상가의 하루 대관 비용은 33㎡(약 10평)당 100만~150만원을 호가한다. 장소마다 조건이 달라서 특정하긴 어렵지만, 보통 일주일간 99~165㎡(약 50평)의 공간을 빌린다고 하면 3000만~5000만원의 비용이 드는 만큼 기획이나 공간으로 차별화하고, 온라인에 올라간 이미지를 통해 집객이 되는 식으로 온·오프 연계, 확산성을 고려하여 성수동의 팝업 성지가 특화되길 기대해본다.

가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 37.1%,
 거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 66.5%...!!

2023.2Q 금액대별 거래현황(건수)



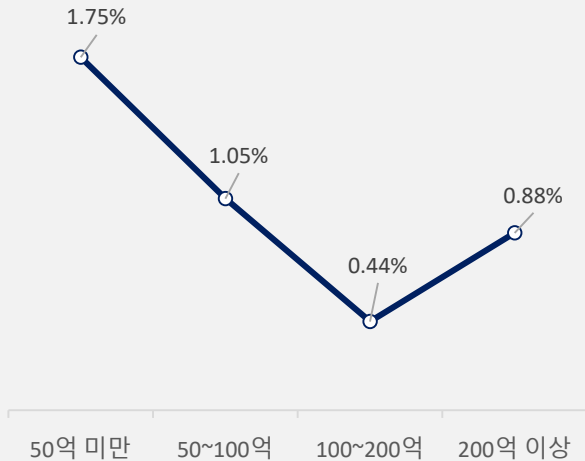
2023.2Q 금액대별 거래규모(백억)



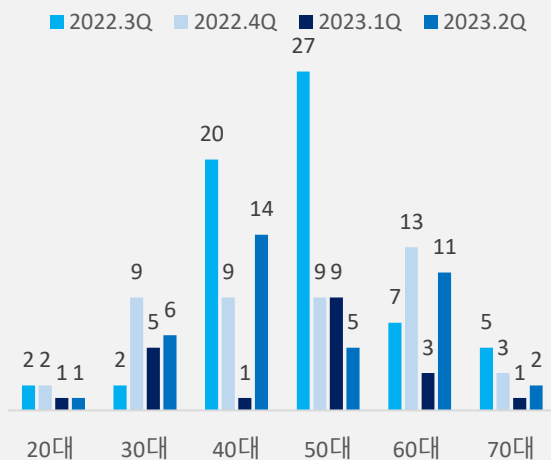
'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 1,000억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 16.5%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 66.5%인 1조 500억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 상당히 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 0.44% ~ 최고 1.75%로 수익률 편차 약 1.31%p 차이보여..
 [분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)



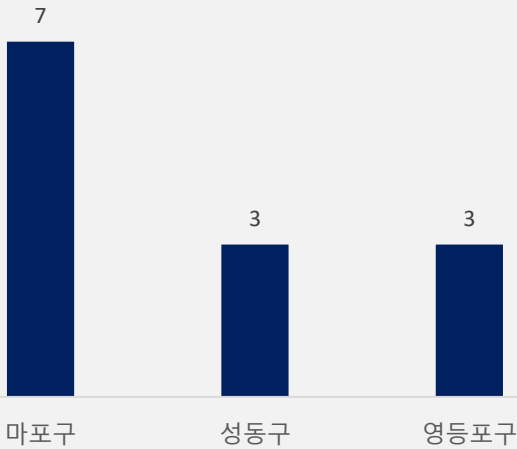
분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



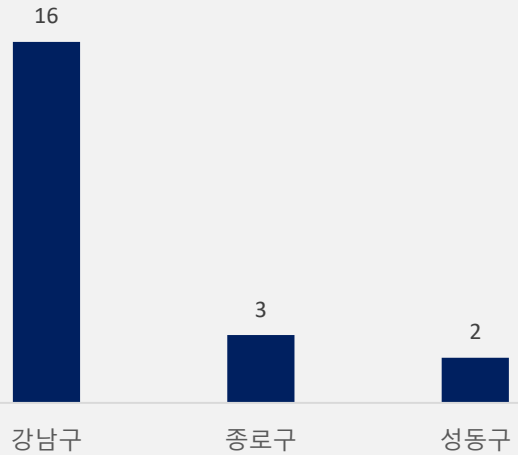
2023년 2/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 0.44% 최고는 1.75%로 약 1.31%p 편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2023년 1분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

‘50억 미만’의 투자 선호지역 ... 마포구가 1순위, 그 다음으로 성동구, 영등포구가..
 그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... 강남구가 1순위로 큰 편차 나타나 ...

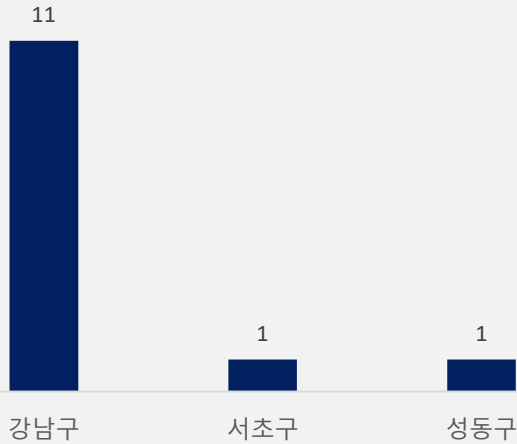
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



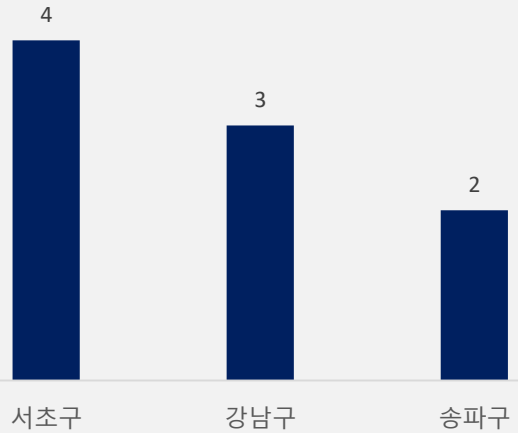
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



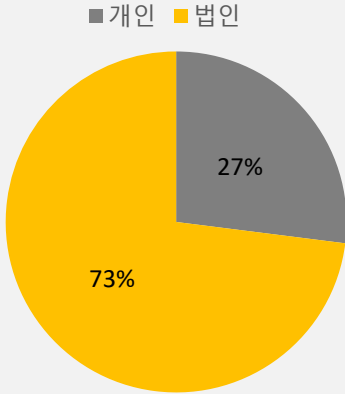
200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



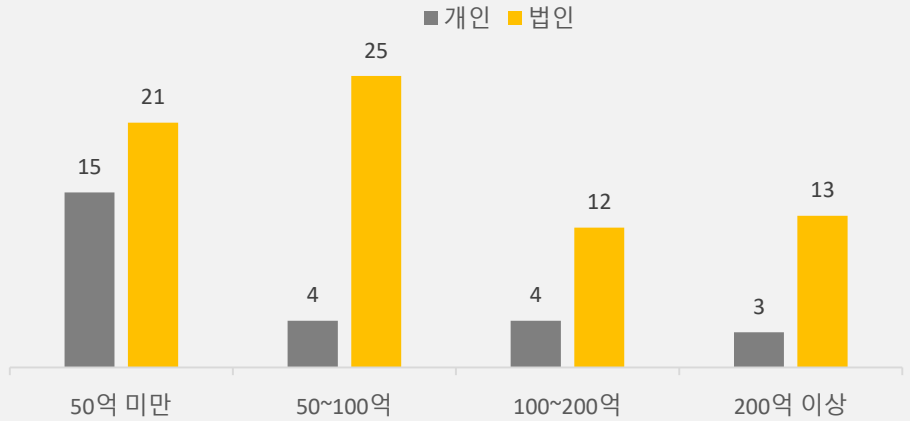
위 첨부 된 자료는 2023년 2/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구, 성동구, 영등포구가 차례대로 순위에 이름을 올렸다. ‘50~100억’, ‘100~200억’ 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위로 압도적 쏠림 현상을 보였고, ‘200억 이상’ 금액대의 투자 선호지역은 서초구, 강남구, 송파구 순으로 강남 3구가 순위를 기록했다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자 #강남3구

투자자 유형별 거래 비율(%)



2023.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



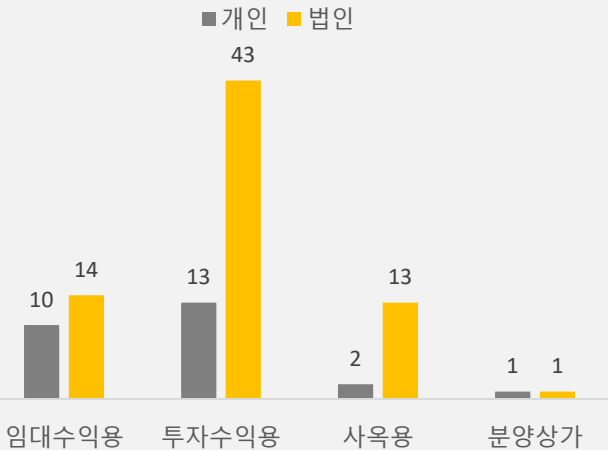
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 73%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

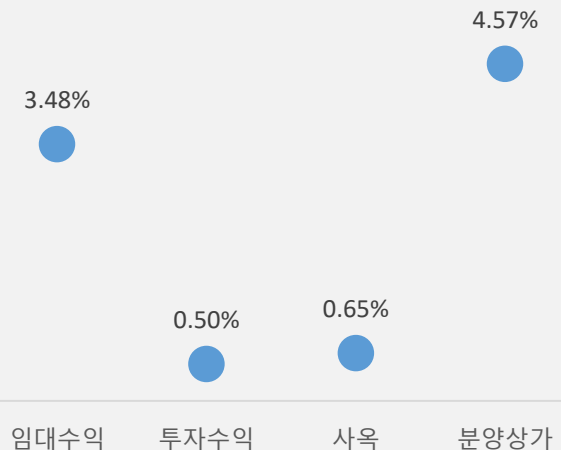
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 4.57%로 가장 높고, 투자수익 0.5%로 가장 낮아..

2023.2Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)

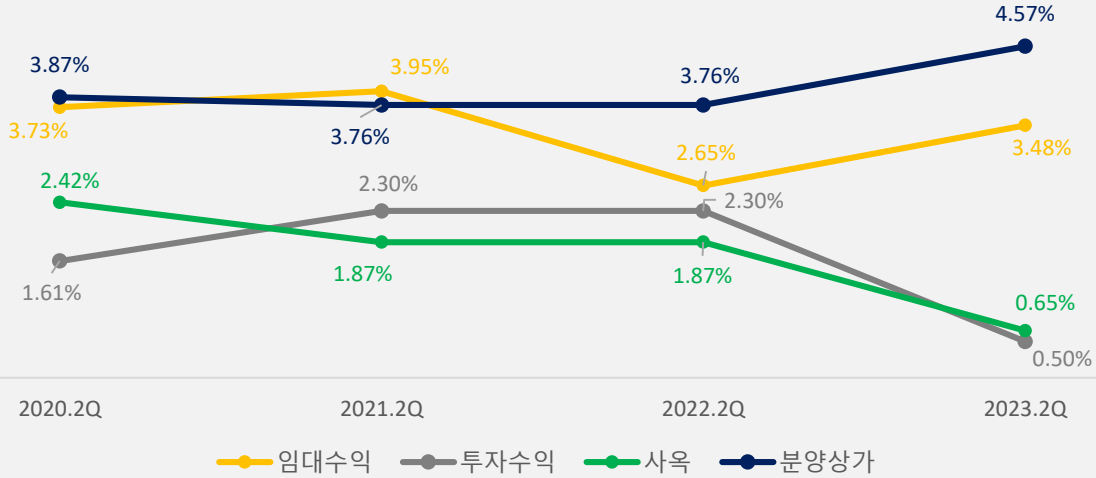


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.50%로 가장 낮은 수치를 알 수 있다. 즉, 개인과 법인 모두 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

2020년~2023년도 각 2/4분기 자산 유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

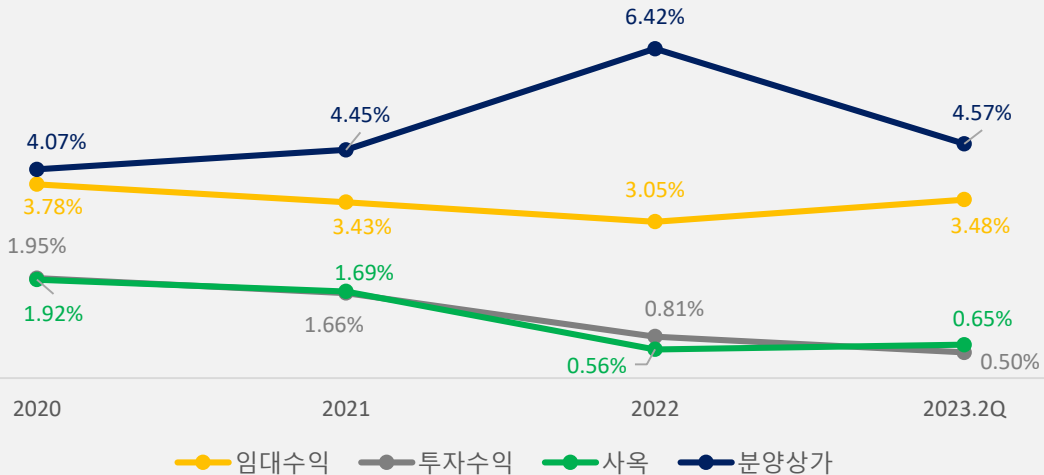


2020년~2023년 각 2/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2022년 동기 대비 1.8%p 하락, 임대수익의 경우 2022년 동기 대비 0.83%p 상승, 사옥의 경우 2022년 동기 대비 1.22%p 하락, 분양상가의 경우 2022년 동기 대비 0.81%p 상승으로 자산 유형별 2022년 동기 대비 상승과 하락이 혼재된 모습을 확인 할 수 있다.

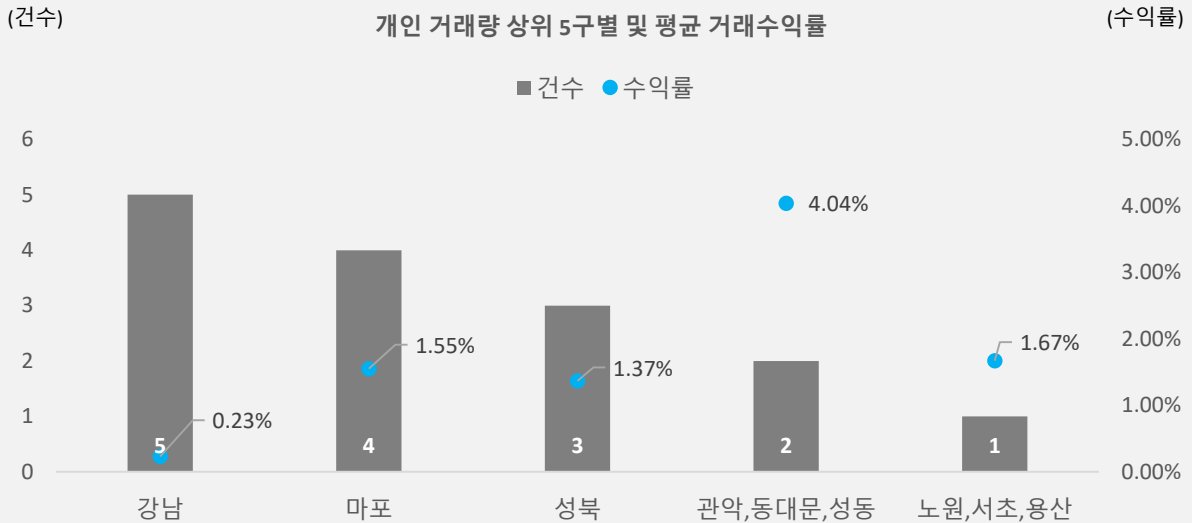
2020년부터 2023년 2/4분기까지 자산 유형별 평균수익률 조사결과... 전년도 비교 시 자산 유형에 따라 상승과 하락으로 나뉘어..

자산유형별(연도별) 평균 수익률



2020년부터 2023년 2/4분기까지 자산 유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전년도 대비 분양상가와 투자 수익은 하락세, 임대수익과 사옥은 상승세 임을 알 수 있다. 전년도 급격하게 상승하던 금리가 주춤하면서 상승과 하락이 혼재 되어 있는 모습을 확인 할 수 있다.

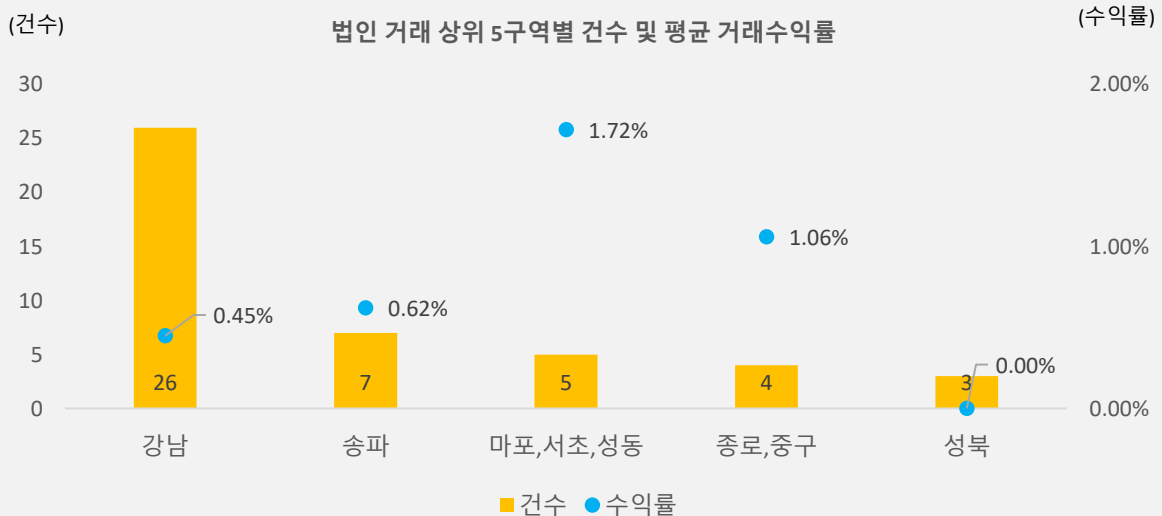
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/성북구/관악구/노원구로 나타나
거래수익률, 0.23~4.04%로 3.81%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 성북구, 관악구(동대문구, 성동구), 노원구(서초구, 용산구)로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 0.23%, 마포구 1.55%, 성북구 1.37%, 관악구(동대문구, 성동구) 4.04%, 노원구(서초구, 용산구) 1.67%로 나타났다.

#강남3구 #강남불패 #마포구 #성북구

법인 선호도 상위 5구... 강남구/송파구/마포구/종로구/성북구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 송파구, 마포구(서초구, 성동구), 종로구(중구), 성북구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0~1.72%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인할 수 있다.

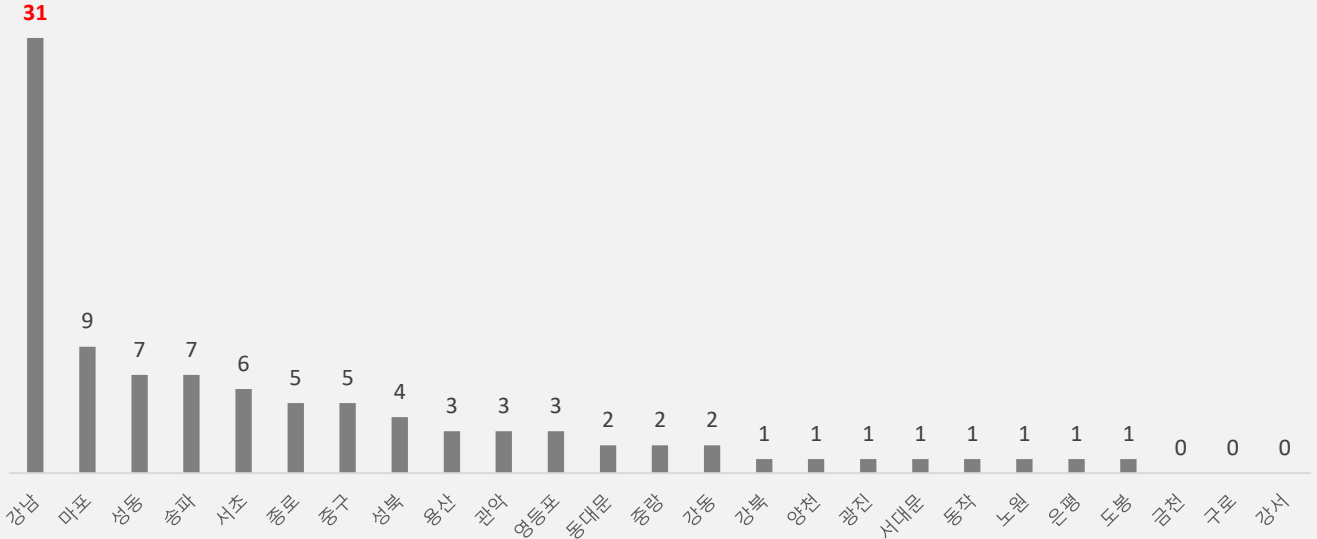
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라 #법인거래

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



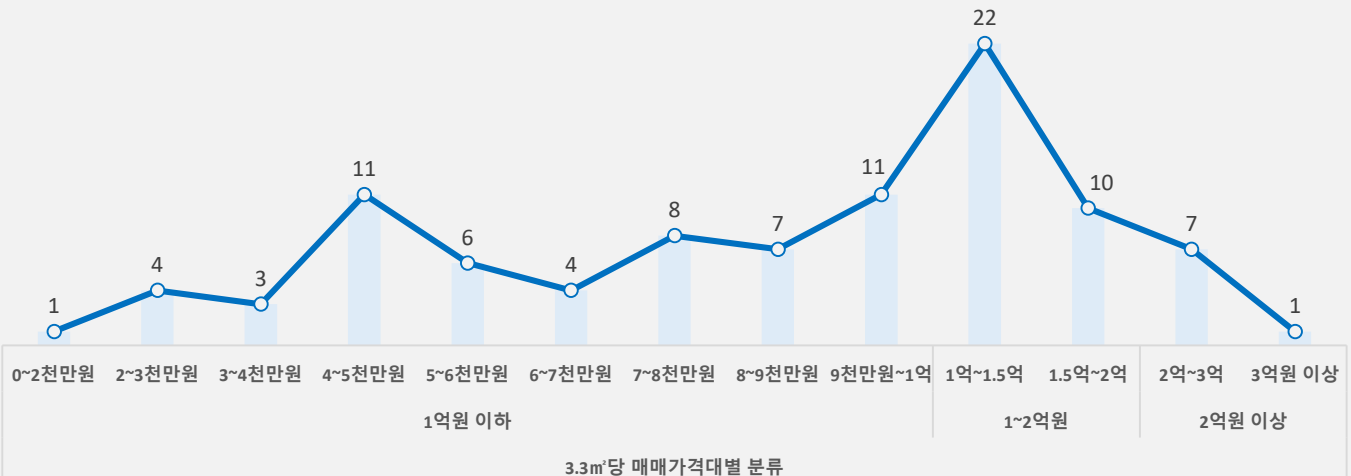
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

2023.2Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2023.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 別 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 9천만원~1억원 구간과 4~5천만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승 #강남구

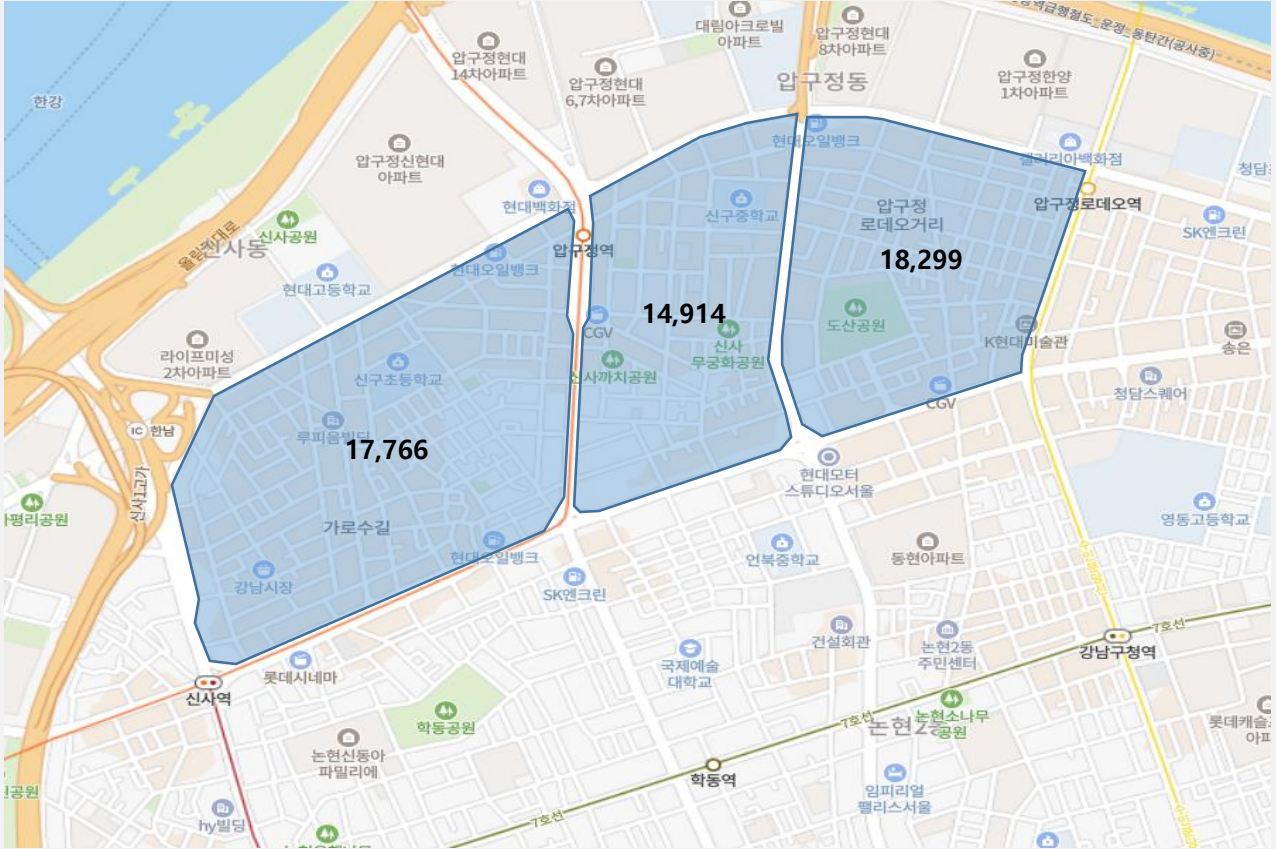
[신사동 주거지역 이면도로 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

신사동 주거지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 약 17,000만원 내외

[기간: 2022.01.01~2023.06.30 / 용도지역: 주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위: 만원]

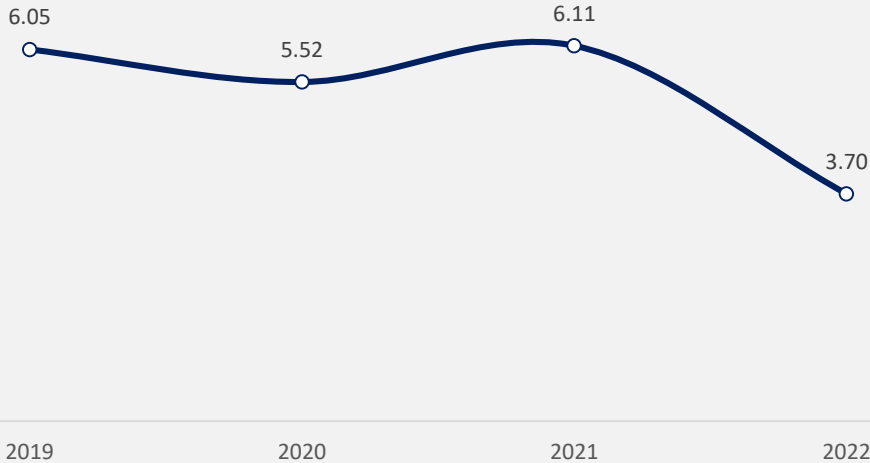


위 첨부 된 지도자료는 2022.01.01부터 2023년도 2/4분기까지 신사동 주거지역 이면도로 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 신사역~강남을지병원앞교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 17,766만원, 도산공원사거리~학동사거리 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 18,299만원인 것을 확인 할 수 있다. 강남을지병원앞교차로~도산공원사거리 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 14,914만원으로 가장 낮은 것을 확인 할 수 있다.

#신사동 #주거지역 #강남구

[전년대비 지가상승률] 2022년부터 급 하락세로..

[2019~2022] 강남구 지가 상승률 (단위: %)



[자료] 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

2019년도 6.05%, 2020년도 5.52%, 2021년도 6.11%, 2022년도 3.70% 지가상승률을 확인 할 수 있다.

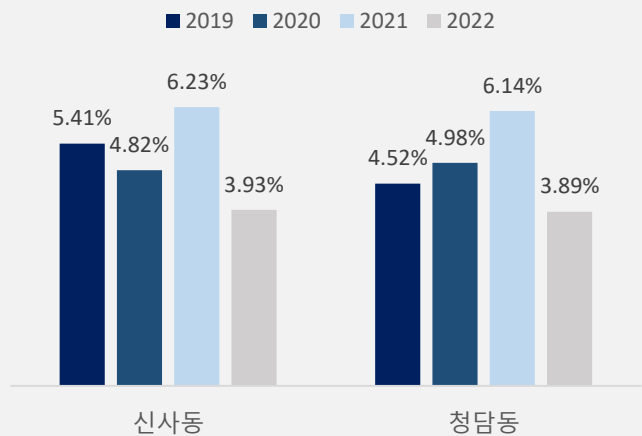
2019년부터 2021년까지 5~6%대를 유지하다가 2022년부터 하락한 것을 확인 할 수 있다.

[신사동 지가상승률] 2019~2022년도 지속적으로 4%이상 상승..

[2019~2022] 강남구 동별 지가 변동률 현황

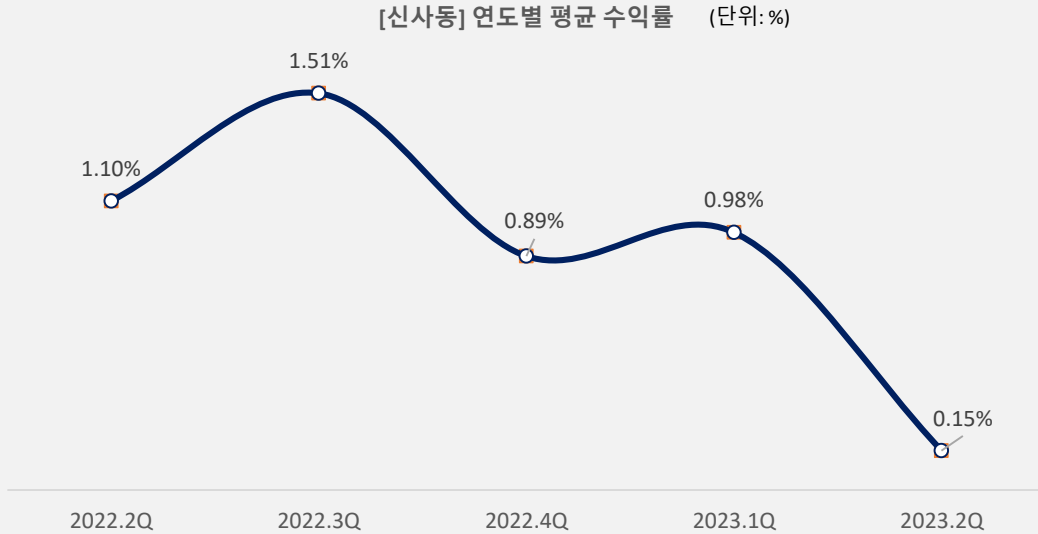
우측의 그래프는 신사동, 청담동 주거지역 이면도로 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2019년부터 2022년까지 지속적으로 4%이상의 지가상승률을 보이고 있어 신사동, 청담동 주거지역 이면도로의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.



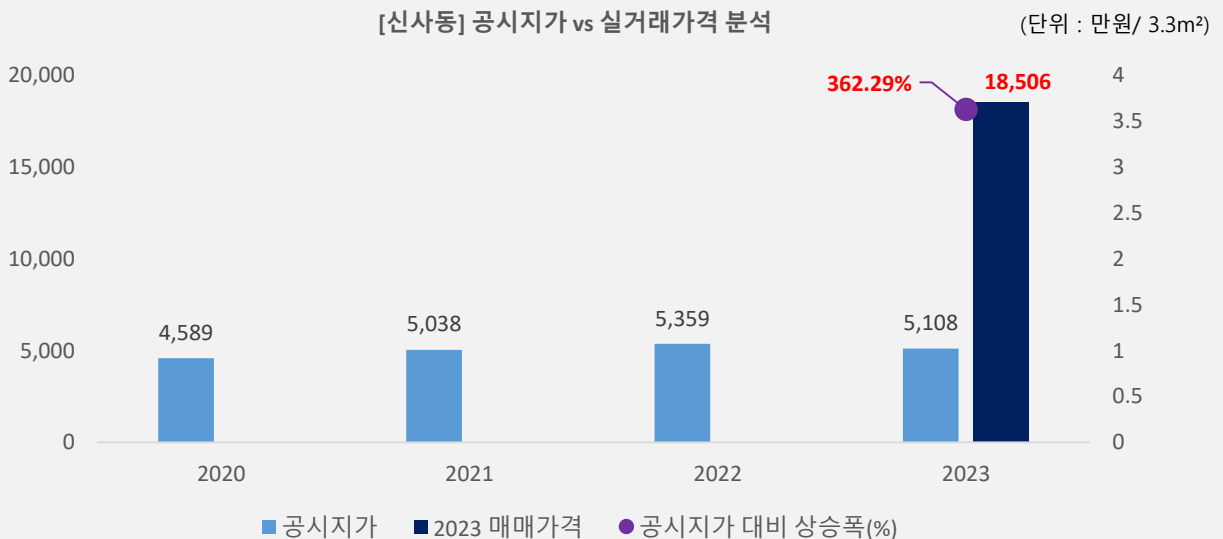
[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2022~2023.2Q 연도별 평균 임대수익률... 상승과 하락 반복..



2022년 3분기 신사동의 평균 임대수익률은 1.51% 였으나 2022년 4분기에는 평균 임대수익률이 0.89% 까지 하락하였다. 그 이후 2023년 1분기에는 0.98% 까지 약반등 하였다가 2023년 2분기에는 다시 0.15%까지 급 하락한 모습을 확인 할 수 있다.

[2023년 사례 분석] 매각사례... 대지 3.3m²당 18,506만원, 공시지가 x 3.62배



상기 그래프는 2023년에 매각된 '신사동 이면도로' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 18,506만원에 매각되었으며, 2023년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 5,108만원과는 약 3.62배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[강남구 신사동] 신사동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 544-16

대지: 261.98m²[79.25PY] / 연면적: 618.08m²[186.97PY]

규모: 지하1층~지상4층/ 준공연도: 1986.07.08

매매금액: 1,480,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **18,675만원**

계약일: 2023-02-16, 잔금일: 2023-03-30

[강남구 신사동] 신사동 이면도로 업무시설건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 595-6,7

대지: 678.41m²[205.22PY] / 연면적: 1,997.09m²[604.12PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1991.03.07

매매금액: 2,830,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **13,790만원**

계약일: 2022-02-23, 잔금일: 2022-04-29

[강남구 신사동] 신사동 이면도로 신축부지 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 644-19

대지: 236.69m²[71.60PY] / 연면적: 246.31m²[74.51PY]

규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도: 1977.10.21

매매금액: 1,325,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **18,506만원**

계약일: 2022-11-18, 잔금일: 2023-02-28

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:** 2023년 2Q 한국은행 및 미국 중앙은행 기준 금리 현황 / 상업용 부동산 동향 예측
 중·소형 빌딩 2023.2Q 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
 [신사동 주거지역 이면도로 평균 시세]
 [2023.2Q 신사동 지가 상승률]
 [신사동 이면도로] 2022~2023.2Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 신사동 이면도로 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2023.04.01~2023.06.30

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.