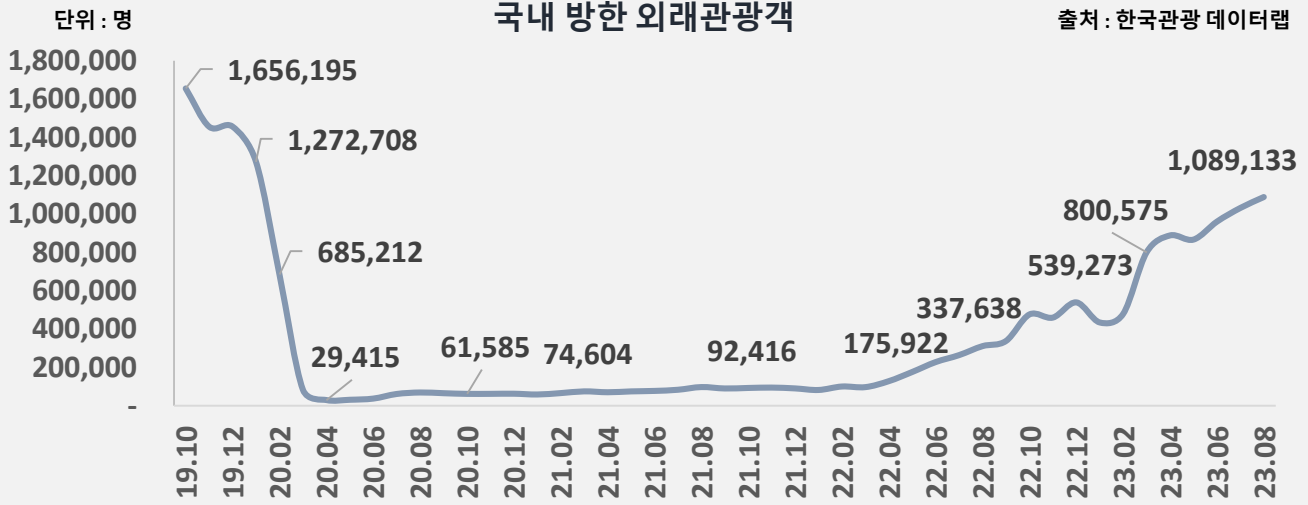


Market Report

2023 3Q | NO.41

Contents

- 02 2023.3Q 공실 '지옥' 에서 관광 '천국' 으로...
- 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 [역삼동 주거지역 이면도로 평균 시세]
- 10 [2023.3Q 역삼동 지가 상승률]
- 11 [역삼동] 2022~2023.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 12 [별첨] 역삼동 이면도로 매매사례 소개
- 13 [RK Research Reference Page]



방한 관광객들, K팝에 이어 K푸드 · 뷰티에 관심

WHO의 코로나19 비상사태 해제로 외국인 관광객수가 회복되고 있다. 주요 방한 20개국의 소셜·온라인 미디어 이용자들은 K팝에 대한 관심이 가장 높으며, 뒤를 이어 K-푸드, K-뷰티에 관심을 갖고 있는 것으로 나타났다. 인도네시아와 프랑스는 K-팝, 미국·중국·터키는 K-푸드, 중국·필리핀·인도네시아는 K-뷰티, 필리핀·인도네시아는 K-콘텐츠 관심 상위국으로 나타났다.

이를 뒷받침하듯 중국인 단체 관광이 6년 5개월 만에 허용되면서 명동 거리가 활기를 되찾은 모습이다. 사드 보복에 이어 코로나19 확산 사태가 잇따르면서 유동인구 감소로 공실이 넘쳐났던 명동 거리에 다시 관광객 발길이 이어지고 있다. 명동 노점상과 시장 상인들은 관광객 증가와 함께 매출이 상승세를 타고 있어 앞으로의 전망에 대해 긍정적인 기대감을 내비쳤다. 한국부동산원에 따르면 명동 중대형 상가 공실률은 지난해 4분기 43.5%에서 올해 1분기 37.6%, 2분기 35.8%로 감소세를 보였다.

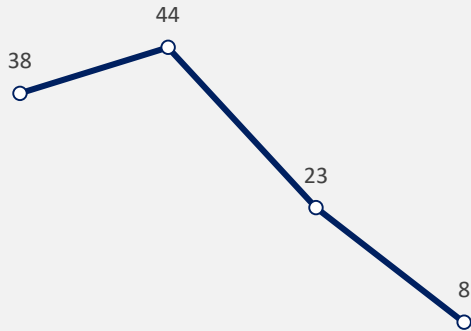
내국인들에게도 인기인 서울 '핫플레이스' 신사동 가로수길과 연남동 일대도 외국인 관광객들의 발길이 이어지고 있다. 하지만 이곳 방문객들은 단체 관광객이 아닌 개인이나 가족단위 관광객이 대부분이었다. 중국인 관광객 비중을 살펴봐도 대체로 젊은 연령대의 개별 관광객들이 많았다. 한 코스맥틱 매장 관계자는 "최근 관광객이 늘고 있지만 특별히 중국 관광객이 많은 편은 아니다"라며 "일본 관광객이나 동남아 관광객 비중도 높은 편이며 국적은 정확히 모르나 서구권에서 온 듯한 외국인들도 많이 방문한다"고 설명했다.

세련되고 특색 있는 상권을 형성한 연남동은 젊은 외국인 관광객들의 발길이 이어지는 곳이다. 하지만 이곳에도 유커가 아닌 싹커들이 주를 이룬 모습이다. 한 화장품 가게 직원은 "외국인은 많으나 특정 국적이 많지는 않다"고 말했다. 인근 경의선 숲길 한 저가커피 매장 종업원은 "중국인들이 매일 방문하는 편"이라고 설명했다.

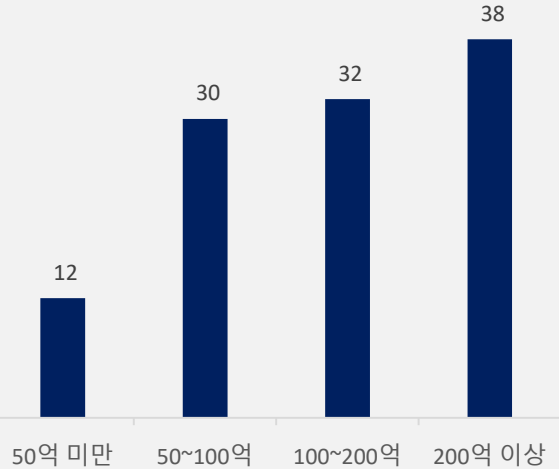
글로벌 소셜분석을 통한 외국인 관광객의 관심사 및 선호도 파악과 K-컬처 테마와 한국 여행 관련 마케팅 전략을 통해 한국 관광 활성화를 통한 주요 상권의 회복을 기대해본다.

가장 활발한 거래구간, '50~100억' ... 거래량 비중 전체의 약 38.9%,
 거래 건수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 33.9%...!

2023.3Q 금액대별 거래현황(건수)



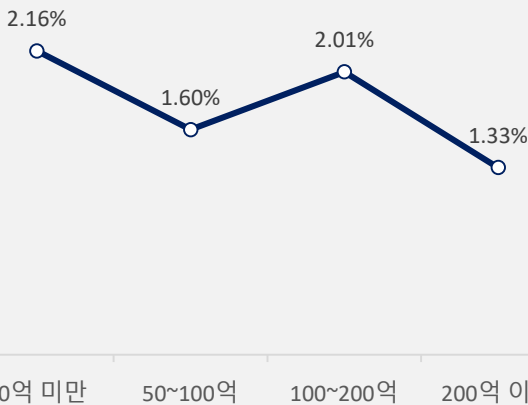
2023.3Q 금액대별 거래규모(백억)



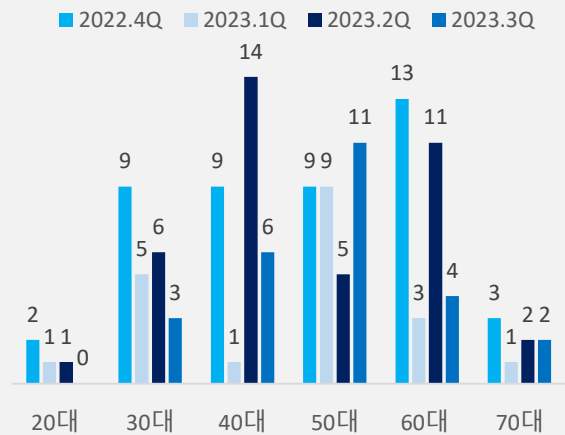
'50~100억'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 3,000억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 7.1%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 33.9%인 3,800억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 상당히 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.33% ~ 최고 2.16%로 수익률 편차 약 0.83%p 차이보여..
 [분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)



분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)

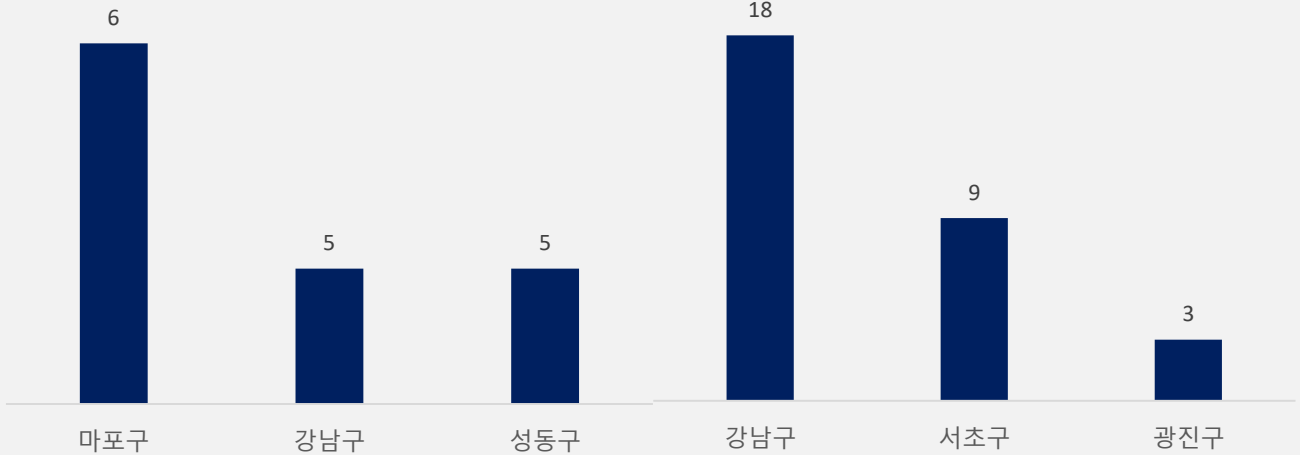


2023년 3/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.33% 최고는 2.16%로 약 0.83%p 편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2023년 2분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

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

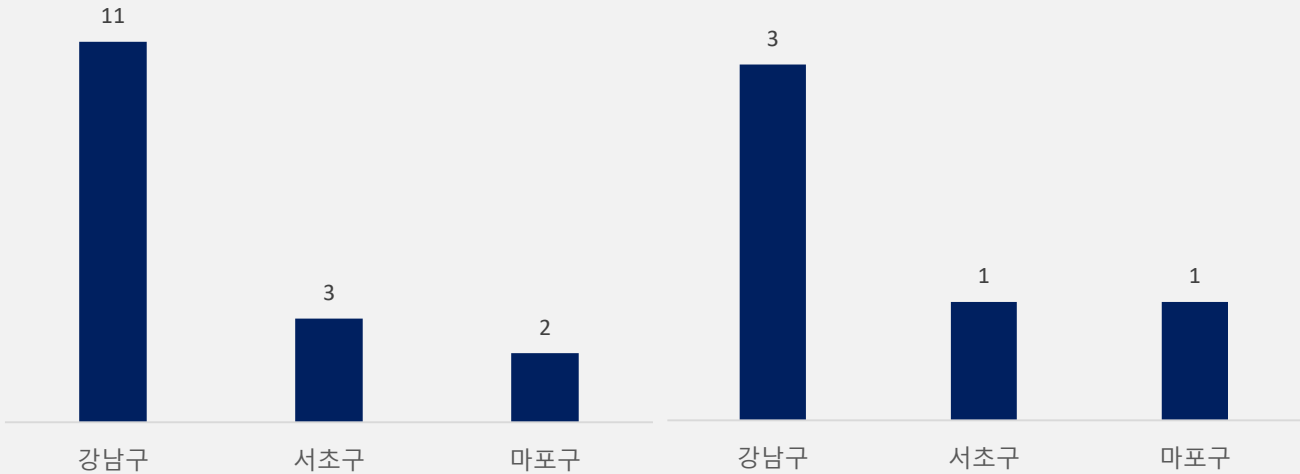
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)

50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)

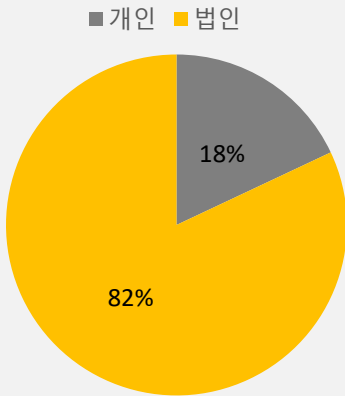
200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



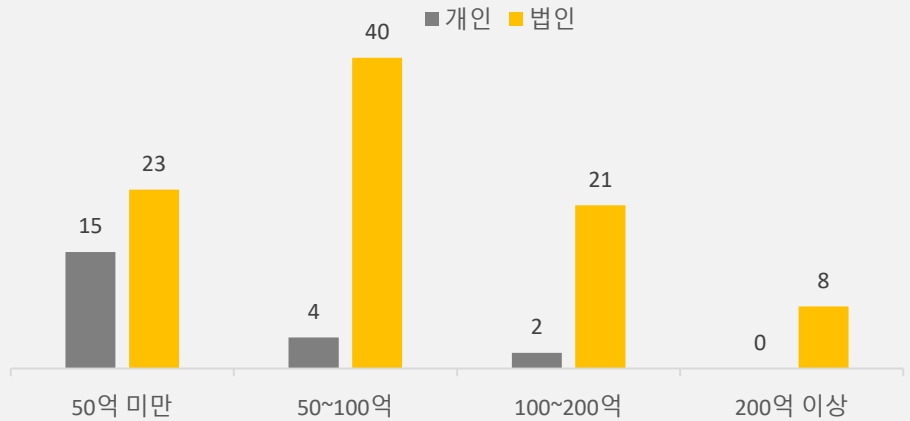
위 첨부 된 자료는 2023년 3/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구, 강남구, 성동구가 차례대로 순위에 이름을 올렸다. 그 외 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위로 압도적 쏠림 현상을 보였고 서초구가 2 순위를 기록했다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자 #강남3구

투자자 유형별 거래 비율(%)



2023.3Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



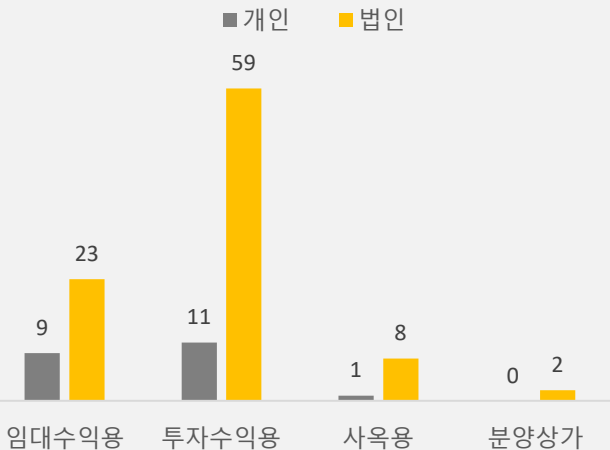
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 82%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

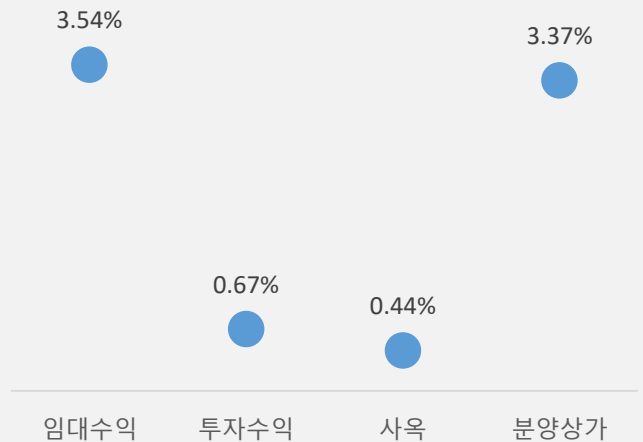
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..

[자산유형별 평균 수익률] 임대수익 3.54%로 가장 높고, 사옥 0.44%로 가장 낮아..

2023.3Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)

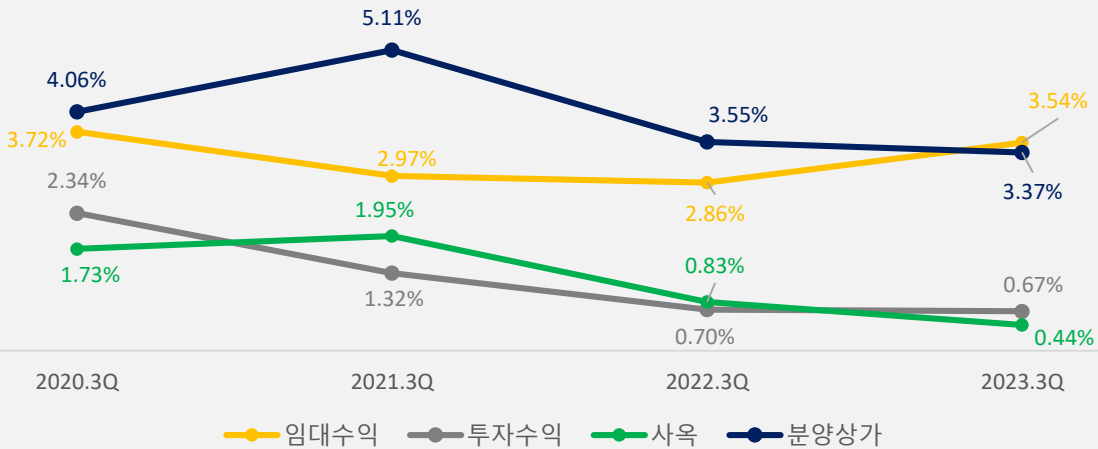


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.67%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 개인과 법인 모두 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

2020년~2023년도 각 3/4분기 자산 유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

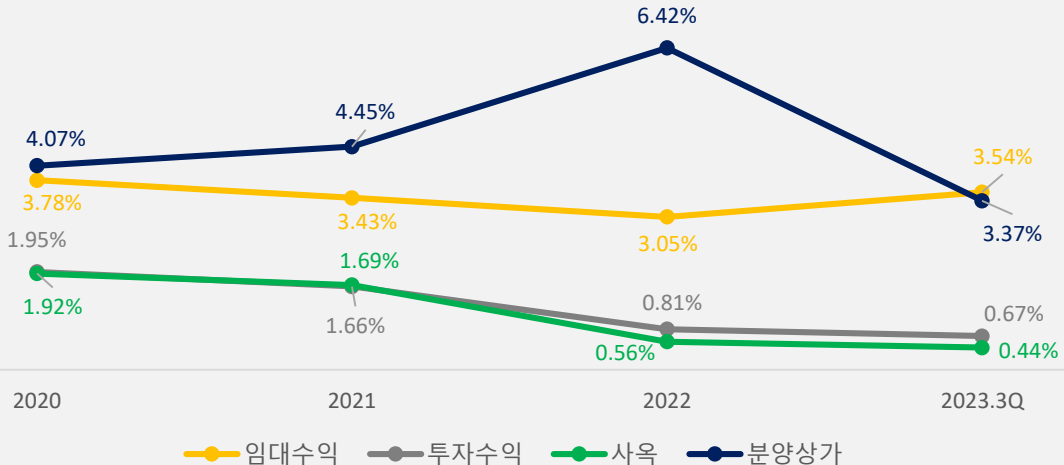


2020년~2023년 각 3/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2022년 동기 대비 0.03%p 하락, 임대수익의 경우 2022년 동기 대비 0.68%p 상승, 사옥의 경우 2022년 동기 대비 0.39%p 하락, 분양상가의 경우 2022년 동기 대비 0.18%p 하락으로 자산 유형별 2022년 동기 대비 상승과 하락이 혼재된 모습을 확인 할 수 있다.

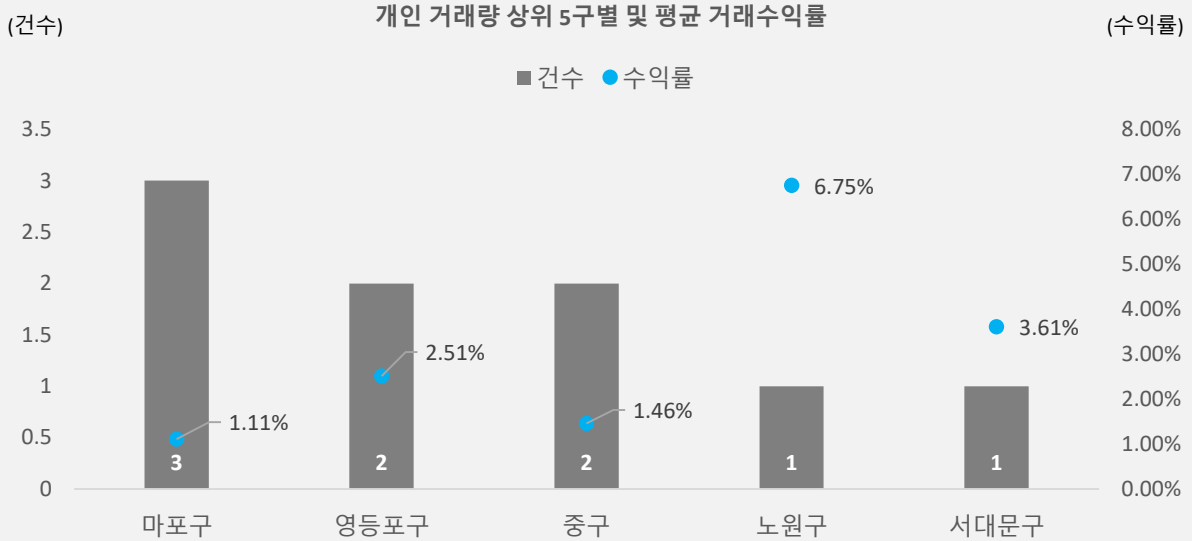
2020년부터 2023년 3/4분기까지 자산 유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 자산 유형에 따라 상승과 하락으로 나뉘어..

자산유형별(연도별) 평균 수익률



2020년부터 2023년 3/4분기까지 자산 유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 전 년도 대비 투자수익, 사옥, 분양상가는 하락세, 임대수익은 상승세 임을 알 수 있다. 전 년도 급격하게 상승하던 금리가 주춤하면서 상승과 하락이 혼재 되어 있는 모습을 확인 할 수 있다.

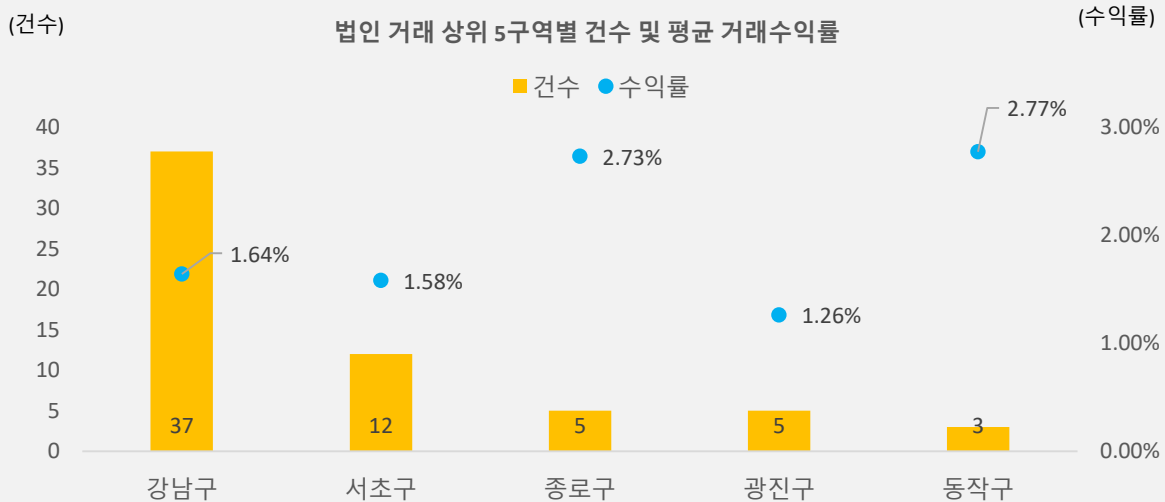
개인 선호도 상위 5구... 마포구/영등포구/중구/노원구/서대문구로 나타나
거래수익률, 1.11~6.75%로 5.64%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 마포구, 영등포구, 중구, 노원구, 서대문구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 마포구 1.11%, 영등포구 2.51%, 중구 1.46%, 노원구 6.75%, 서대문구 3.61%로 나타났다.

#마포구 #영등포구 #중구

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/종로구/광진구/동작구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 종로구, 광진구, 동작구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 1.26~2.77%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인 할 수 있다.

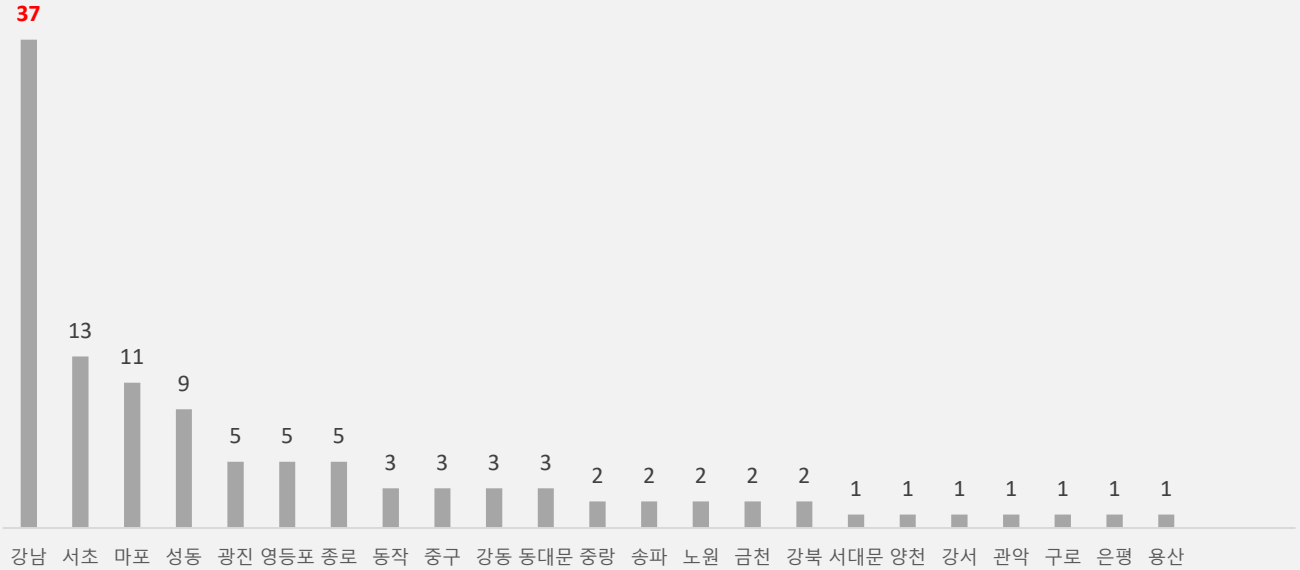
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라 #법인거래

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



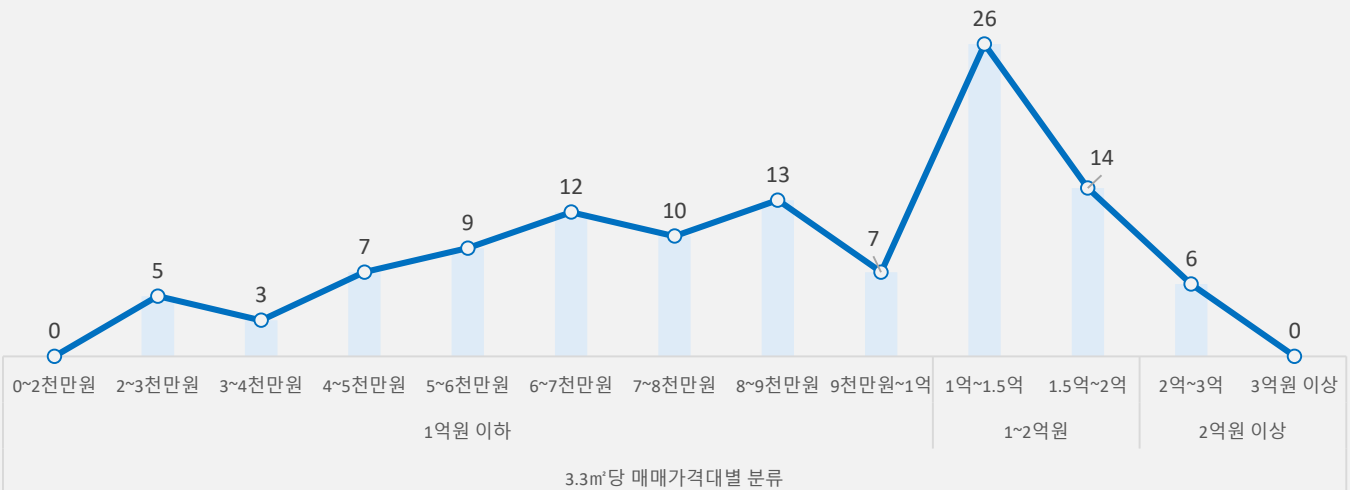
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

23.3Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2023.3Q 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 1.5억~2억 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승 #강남구

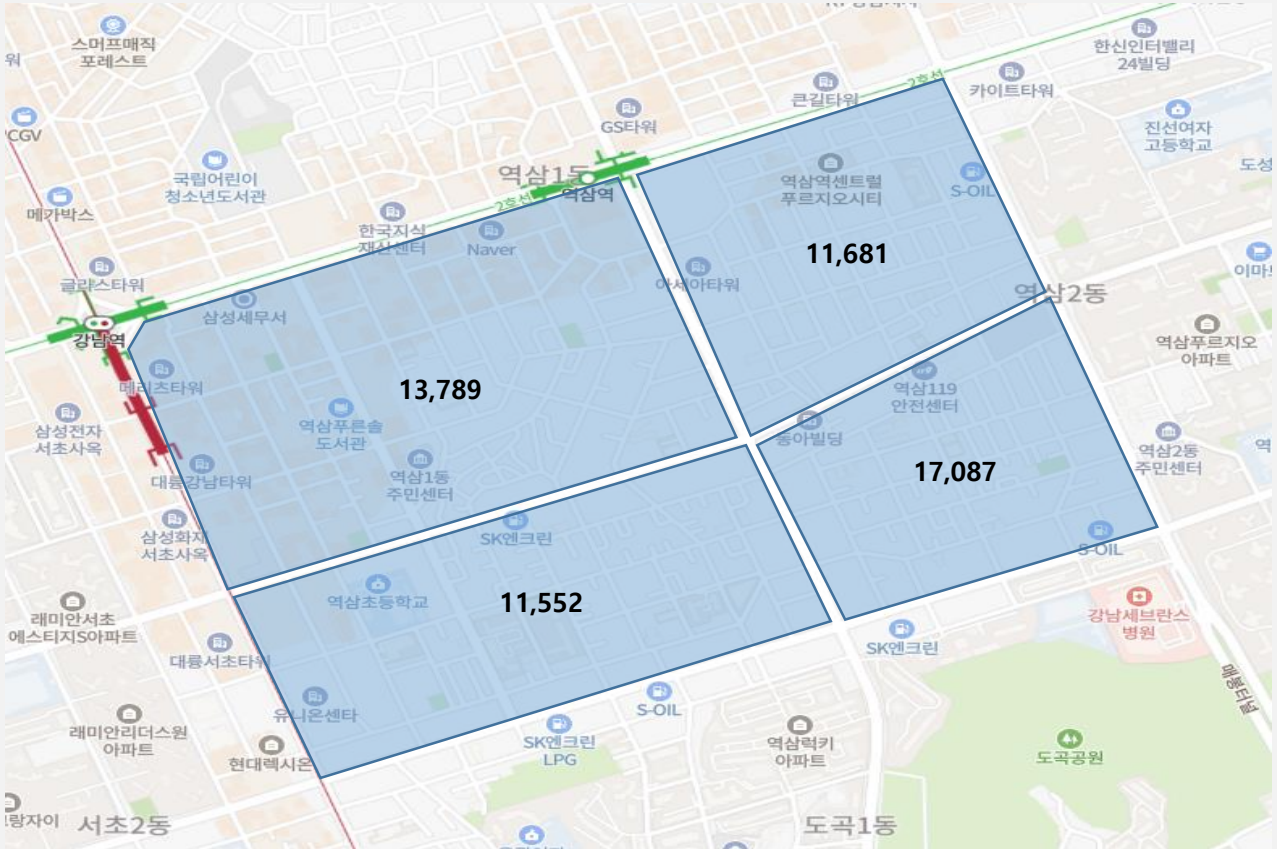
[역삼동 주거지역 이면도로 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

역삼동 제3종일반주거지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액
 약 13,000만원 내외

[기간: 2022.01.01~2023.09.30 / 용도지역: 제3종일반주거지역 / 도로: 도로무관 / 단위: 만원]

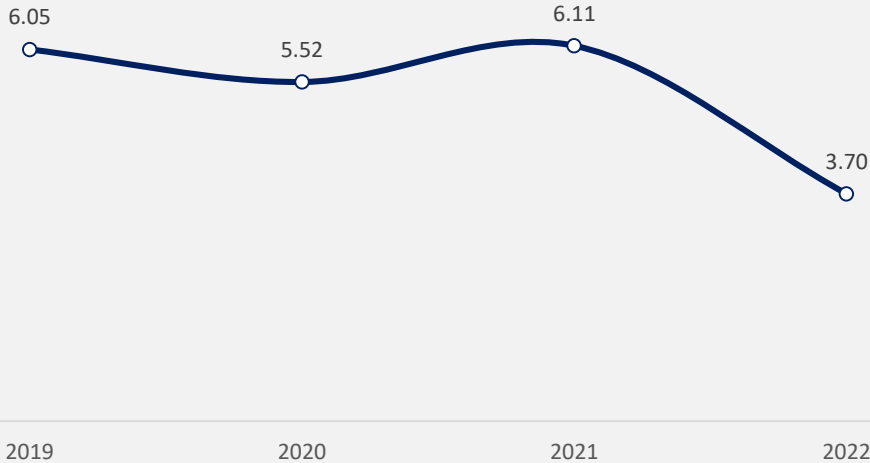


위 첨부 된 지도자료는 2022.01.01부터 2023년도 3/4분기까지 역삼동 제3종일반주거지역 이면도로 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 강남역~역삼역 남측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 13,789만원, 역삼역~센터필드교차로 남측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 11,681만원, 뱅뱅사거리~도곡1동주민센터교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 11,552만원, 도곡1동주민센터교차로~강남세브란스교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 17,087만원임을 확인 할 수 있다.

#역삼동 #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.

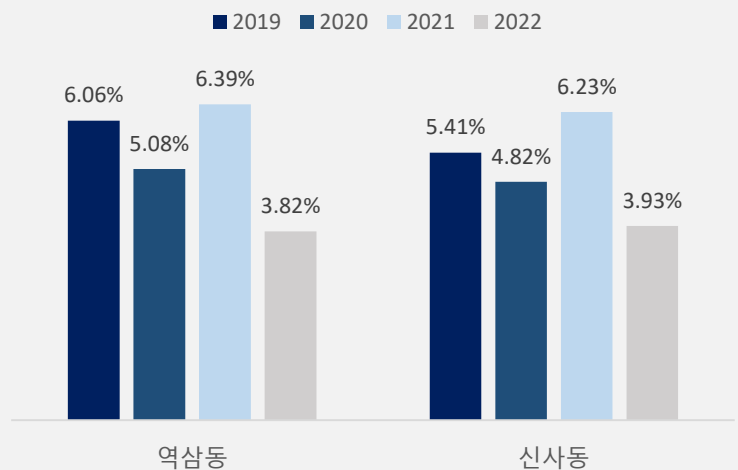
2019년부터 2021년까지 5~6%대를 유지하다가 2022년부터 하락한 것을 확인 할 수 있다.

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

[2019~2022] 강남구 동별 지가 변동률 현황

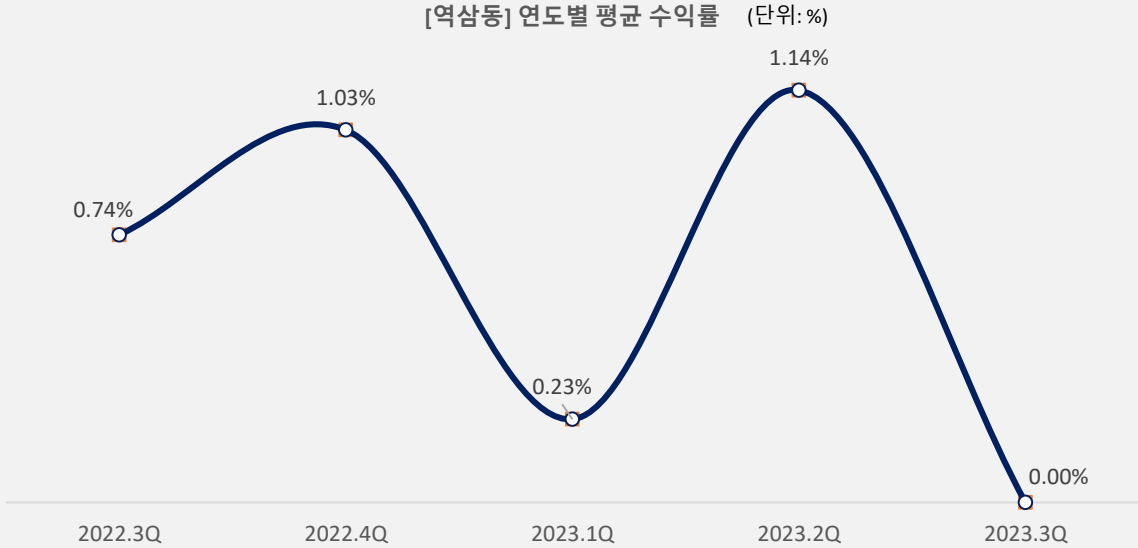
우측의 그래프는 역삼동, 신사동 주거지역 이면도로 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

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



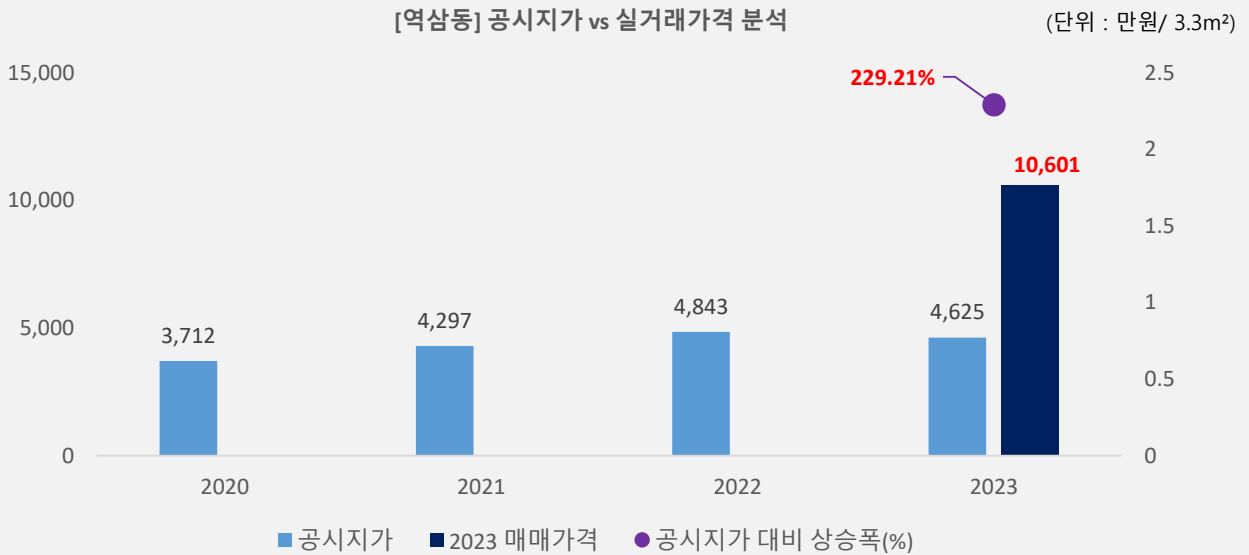
[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2022~2023.3Q 연도별 평균 임대수익률... 상승과 하락 반복..



2022년 4분기 역삼동의 평균 임대수익률은 1.03% 였으나 2023년 1분기에는 평균 임대수익률이 0.23% 까지 하락하였다. 그 이후 2023년 2분기에는 1.14% 까지 약반등 하였다가 2023년 3분기에는 다시 0%까지 급 하락한 모습을 확인 할 수 있다.

[2023년 사례 분석] 매각사례... 대지 3.3m²당 10,601만원, 공시지가 x 2.29배



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

위 사례는 대지 3.3m²당 10,601만원에 매각되었으며, 2023년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 4,625만원과는 약 2.29배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[강남구 역삼동] 역삼동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 역삼동 738-40

대지: 514.51m²[155.64PY] / 연면적: 1,420.26m²[429.63PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 1991.08.03

매매금액: 1,650,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,601만원**

계약일: 2023-04-27, 잔금일: 2023-05-25

[강남구 역삼동] 역삼동 이면도로 신축근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 역삼동 830-59

대지: 164.79m²[49.85PY] / 연면적: 468.07m²[141.59PY]

규모: 지하0층~지상5층/ 준공연도: 2022.05.13

매매금액: 720,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **14,443만원**

계약일: 2023-01-02, 잔금일: 2023-01-31

[강남구 역삼동] 역삼동 이면도로 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 역삼동 773-17

대지: 234.91m²[71.06PY] / 연면적: 472.00m²[142.78PY]

규모: 지하0층~지상6층/ 준공연도: 2018.01.08

매매금액: 735,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **10,343만원**

계약일: 2023-06-14, 잔금일: 2023-07-14

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 116,631건) 자료 중 약 18,101건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2023년 3Q 상업용 부동산 동향 예측
 중·소형 빌딩 2023.3Q 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
 [역삼동 주거지역 이면도로 평균 시세]
 [2023.3Q 역삼동 지가 상승률]
 [역삼동 이면도로] 2022~2023.3Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 역삼동 이면도로 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2023.07.01~2023.09.30

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.