

Market Report

2023 4Q | NO.42

Contents

- 02 2023.4Q 토지거래허가구역 일부 조정
- 03 2023.4Q 2024년 달라지는 부동산 제도
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 06 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 07 자산유형별 평균 수익률
- 08 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 09 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 10 [도산대로 북측 일반주거지역(신사동,청담동) 평균 시세]
- 11 [2023.4Q 신사동,청담동 지가 상승률]
- 12 [신사동,청담동] 2022~2023.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 13 [별첨] 신사동,청담동 이면도로 매매사례 소개
- 14 [RK Research Reference Page]

서울시 법령개정 등에 따른 토지거래허가구역 일부 조정

- 국제교류복합지구 및 인근지역(송파구, 강남구) '아파트' 용도 한정 허가구역 조정
 - * 「부동산거래신고법」 개정 시행(10.19)에 따른 용도별 지정 시행
- 신속통합기획재개발 등 공모사업 미선정지 40곳(2.13 km^2) 허가구역 지정 해제
- 부동산시장 안정 여부 등 토지거래허가구역에 대한 지속적인 모니터링 진행

일부 조정 국제교류복합지구 및 인근지역(강남·송파구) 허가구역 조정

서울시가 '국제교류복합지구' 인근 4개동(송파구 잠실동, 강남구 삼성·청담·대치동)에 대해 토지거래 허가를 받아야 할 대상을「아파트」용도로 한 정해 조정하기로 했다. 「부동산거래신고 등에 관한 법률」개정 시행에 따라 허가대상을 용도별로 구분해 지정할 수 있게 되면서 서울시는 법률개정 취지와 투기 우려 여부 등을 종합적으로 검토한 결과라고 설명했다.

서울시 모든 허가구역 내 특정 용도를 구분하여 지정하는 방안에 대해 중점적으로 검토를 진행했다. 이에 '국제교류복합지구 및 인근지역'은 사업 지구와 인접한 법정동 범위를 포괄적으로 지정한 지역으로 법령 개정 취지에 따른 조정대상에 해당됐고, 시는 지표 및 용도별 거래량 등을 종합적으로 검토한 결과 아파트 용도로 한정해 지정하게 됐다.

시는 제18차 도시계획위원회를 열고 이 같은 내용의 토지거래허가구역 조정(안)을 승인했다고 밝혔다. 토지거래허가구역은 11월 16일 공고해, 공고 즉시 효력을 발휘한다.

[주요내용 요약]

- * 국제교류복합지구 및 인근지역
 - (지정기간) 변경없음(2023.06.23 ~ 2024.06.22)
 - (지정범위) 변경없음(송파구 잠실동, 강남구 삼성,청담,대치동 총 14.4 km^2)
 - (지정대상) **아파트 용도 한정 지정**(타용도 해제)
 - (허가대상 면적) 변경없음(주거지역 6 m^2 , 상업지역 15 m^2)
- * 신속통합기획 재개발 등 공모 미선정지
 - (조정범위) 미선정지 40개소 2.13 km^2 지정 해제
 - * 자치구청장 지정유지 요청지역 11개소는 제외

2023년 부동산 시장은 내·외부적 요인의 변화 속에서 다이내믹한 흐름을 보였다. "1.3 부동산대책", "일반형 특례보증자리론"의 공급 중단, "50년 만기 주택담보대출 DSR 산정 방식 변경" 등의 대출 규제 방안과 "9.26 주택 공급 활성화 방안" 등이 발표됐다. 2023년에 이어 2024년에도 주택공급 등 시장 정상화와 가계부채 축소 사이에서 줄타기를 이어갈 전망으로 보인다.

◆ 신생아 특례 구입 및 전세자금 대출 도입

대출 신청일 기준 2년 내에 출산한 무주택 가구(2023년 출생아부터 적용, 혼인 여부 관계 없음)가 그 대상이다. 주택 구입자금 대출의 경우 자산 5.06억원 이하, 연소득 1.3억원 이하, 연 1.6~3.3%금리로 최대 3억원까지(보증금 수도권5억원, 지방4억원 이하) 빌려준다.

◆ 혼인 증여재산 공제 도입

신혼부부가 양가에서 결혼자금을 증여세 부담없이 3억원까지 받을 수 있게 되며, 2024년 1월 1일 증여분부터 적용된다. 정부는 결혼식을 올리고 1~2년 뒤 혼인신고를 하는 사례가 많다는 점을 감안해 증여세를 공제받을 수 있는 기간을 총 4년으로 넓게 설정했다.

◆ 이월과세 필요경비 합리화

양도소득세 이월과세가 적용될 경우, 필요경비에 증여자가 지출한 자본적 지출액도 포함돼 세 부담이 줄어들게 된다. 양도소득세 이월과세는 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산 또는 부동산에 관한 권리 등을 증여받고 10년 이내에 증여받은 해당 자산을 양도하는 경우 당초 증여자 기준으로 봄에도 지금까지는 수증자가 지출한 것만 필요경비로 인정하고 있었다. 이 개정안은 2024년 1월 1일 이후 양도분부터 적용된다.

◆ 전월세 계약 때 공인중개사 인적정보 기재 의무화

전월세 계약 신고 때 계약을 중개한 공인중개사의 이름, 사무실 주소, 전화번호 등의 인적정보 기재를 의무화한다. 신고해야 하는 정보는 부동산 소재지와 명칭, 등록번호, 전화번호, 대표자명, 소속 공인중개사다. 허위정보를 신고한다면 과태료 100만원이 부과될 수 있다. 2024년 1월 1일 도입을 목표로 하며, 적용 대상은 "부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙" 시행 이후 최초로 체결되거나 갱신, 변경, 해지되는 임대차 계약부터다.

◆ 재건축 초과이익 부담금 면제 기준 및 부과 구간 단위 완화

초과이익 부담금의 면제 기준이 현행 3,000만원에서 8,000만원으로 높아진다. 또한 부과 구간을 2,000만원에서 5,000만원으로 완화한다. 재건축 부담금 부과 개시 시점은 조합 설립 추진위원회 승인일에서 조합설립인가일로 미뤘다. 1주택자는 보유기간에 따라 부담금도 감면된다.

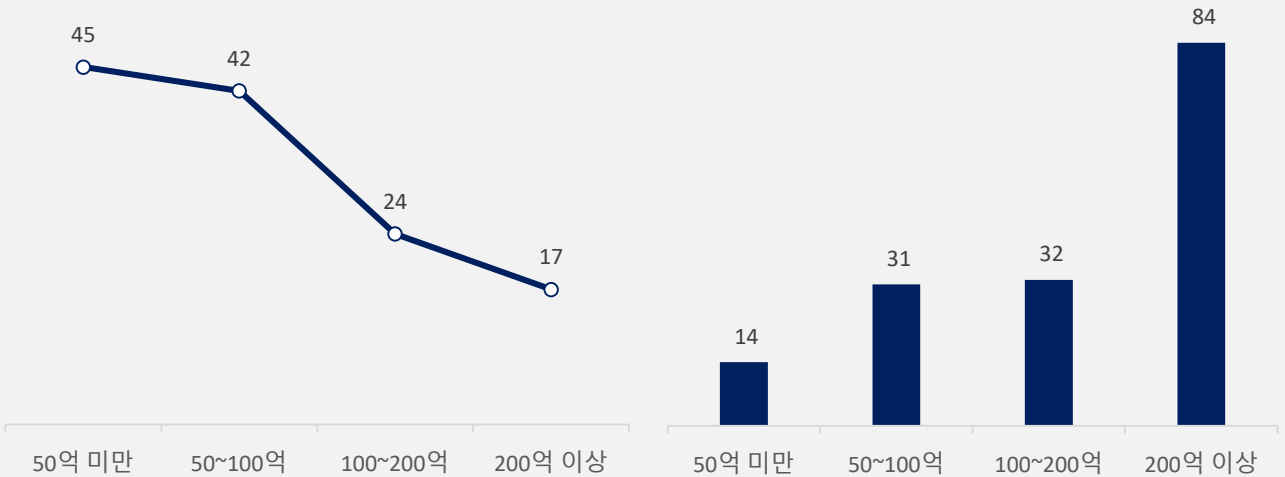
◆ 등록 임대사업자의 임대보증금 반환 보증 가입 요건 강화

등록임대사업자의 임대보증 가입 요건인 전세가율이 100%에서 90%로 강화된다. 기존에 등록된 임대주택은 2026년 6월 30일까지 적용을 유예한다. 주택가격 산정 때는 주택 유형 및 가격에 따라 공시가격의 최대 190%를 주택가격으로 인정했으나 140%까지만 인정한다. 이에 따라 임대보증보험도 공시가격의 126%(공시가격 적용 비율 140% * 전세가율 90%)이하로 가입 기준이 강화된다.

가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 약 35.2%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 52.2%...!

2023.4Q 금액대별 거래현황(건수)

2023.4Q 금액대별 거래규모(백억)

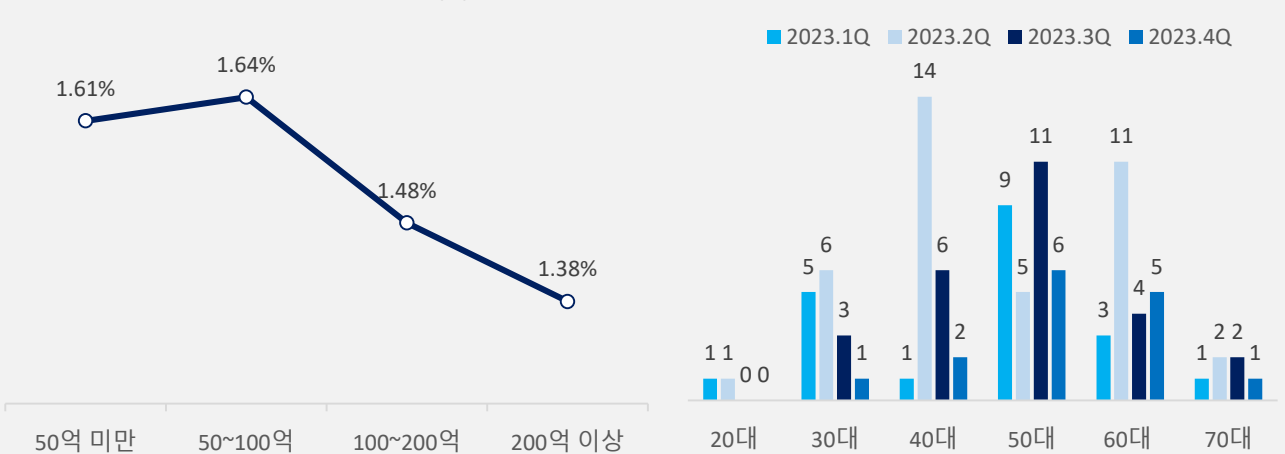


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 1,400억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 13.3%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 52.2%인 8,400억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 상당히 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 1.38% ~ 최고 1.64%로 수익률 편차 약 0.26%p 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

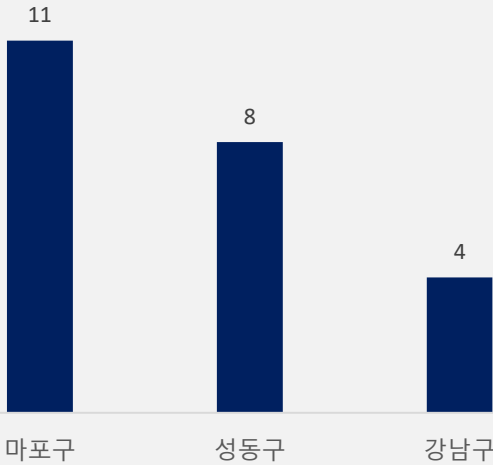
분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)



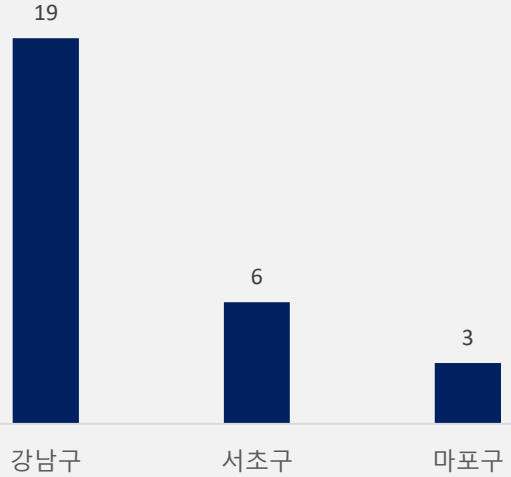
2023년 4/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 1.38% 최고는 1.64%로 약 0.26%p 편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2023년 3분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

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

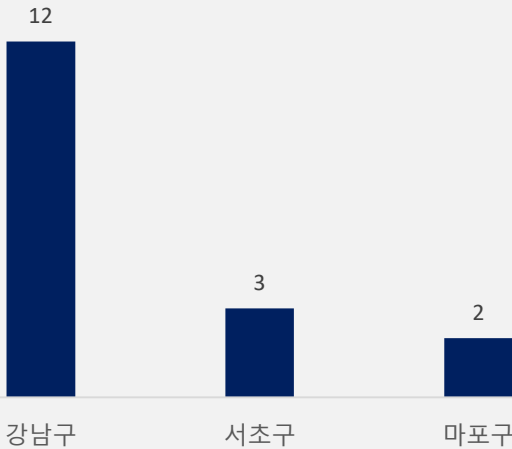
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



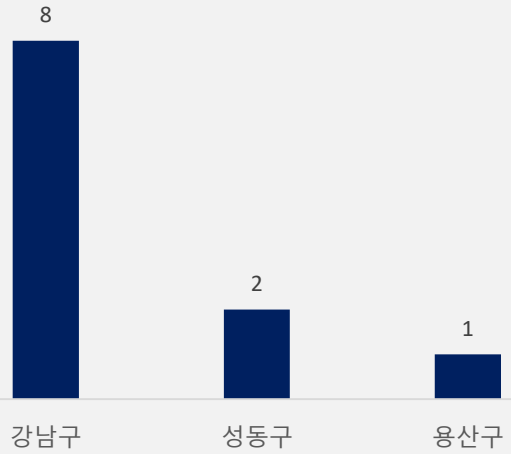
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)



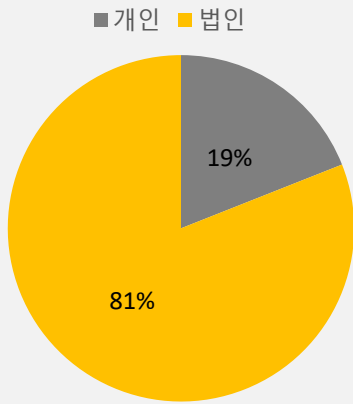
200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



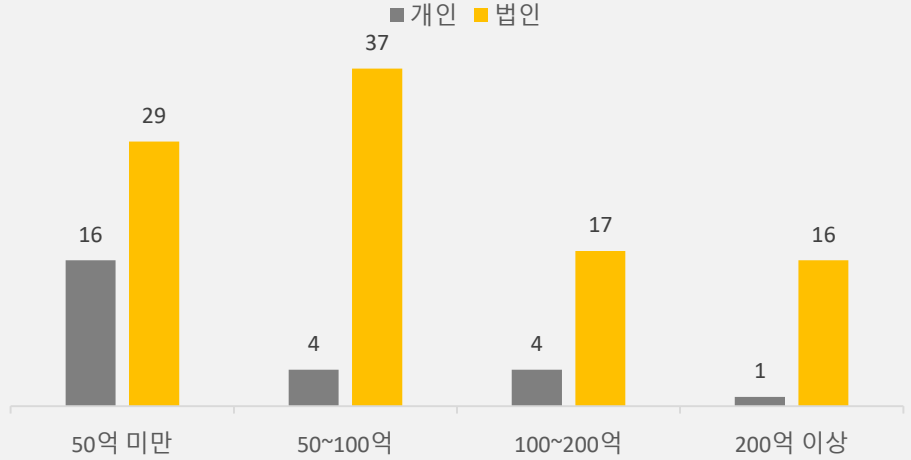
위 첨부 된 자료는 2023년 4/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 마포구, 성동구, 강남구가 차례대로 순위에 이름을 올렸다. 그 외 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위로 압도적 쏠림 현상을 보였고 서초구와 성동구가 2순위를 기록했다.

#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자 #강남3구

투자자 유형별 거래 비율(%)



2023.4Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황(건수)



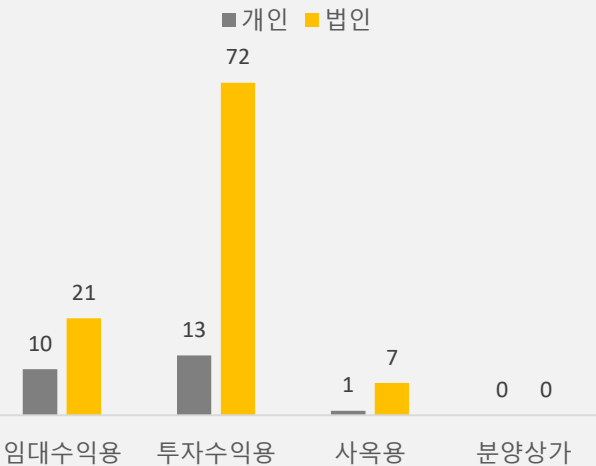
투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 81%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많은 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

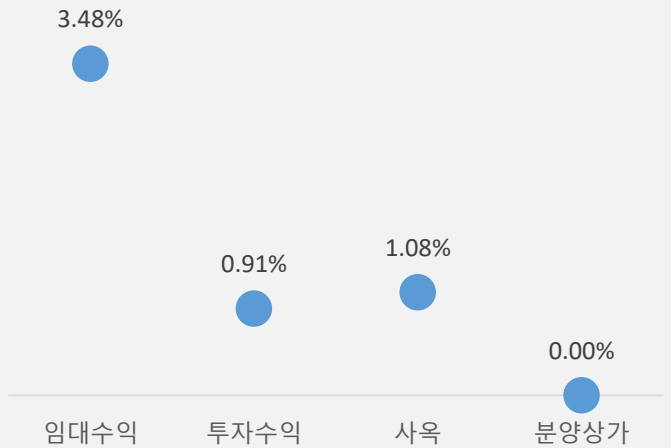
[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호..

[자산유형별 평균 수익률] 임대수익 3.48%로 가장 높고, 분양상가 0.00%로 가장 낮아..

2023.4Q 매수유형별_자산 유형별 거래량(건수)



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)

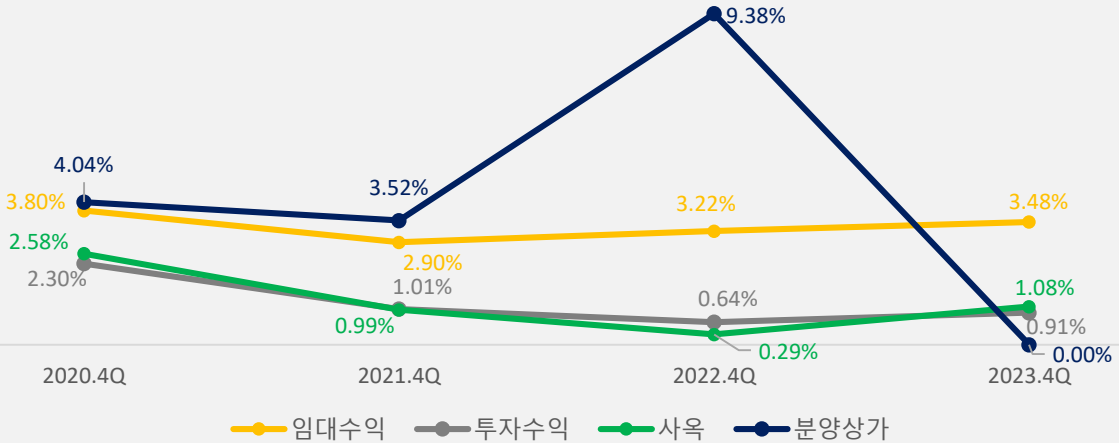


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.91%로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 개인과 법인 모두 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

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

자산유형별(연도별) 평균 수익률

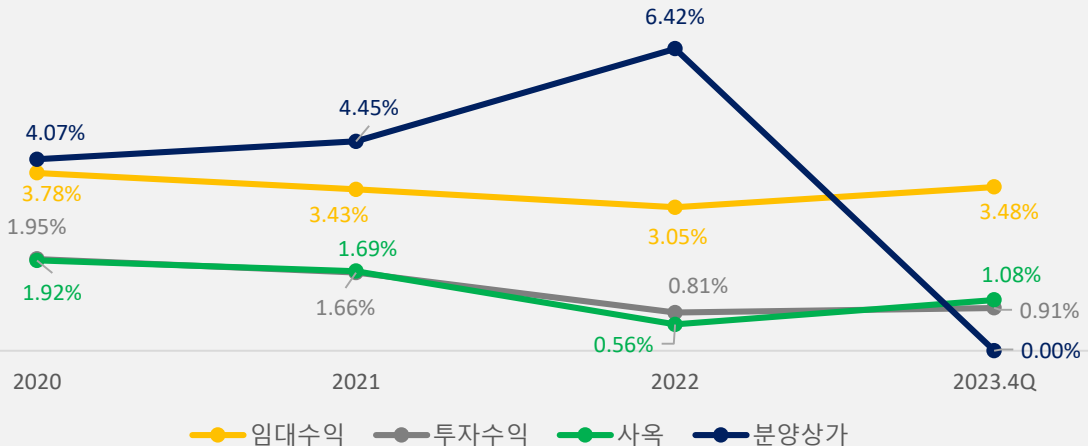


2020년~2023년 각 4/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2022년 동기 대비 0.27%p 상승, 임대수익의 경우 2022년 동기 대비 0.26%p 상승, 사옥의 경우 2022년 동기 대비 0.79%p 상승, 분양상가의 경우 2022년 동기 대비 9.38%p 하락으로 자산 유형별 2022년 동기 대비 상승과 하락이 혼재된 모습을 확인 할 수 있다.

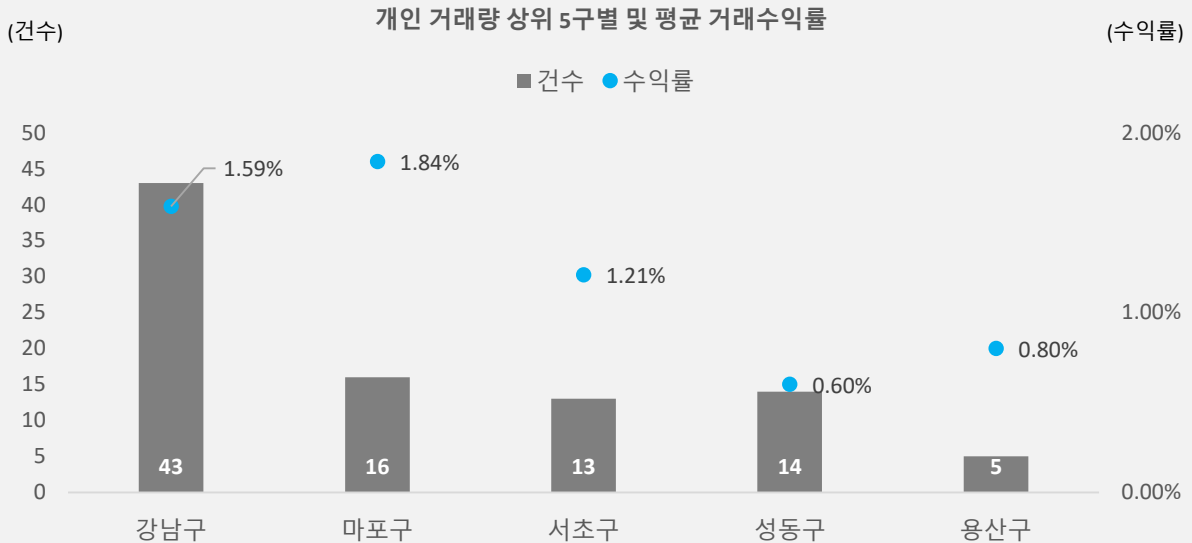
2020년부터 2023년 4/4분기까지 자산 유형별 평균수익률 조사결과... 전년도 비교 시 자산 유형에 따라 상승과 하락으로 나뉘어..

자산유형별(연도별) 평균 수익률



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

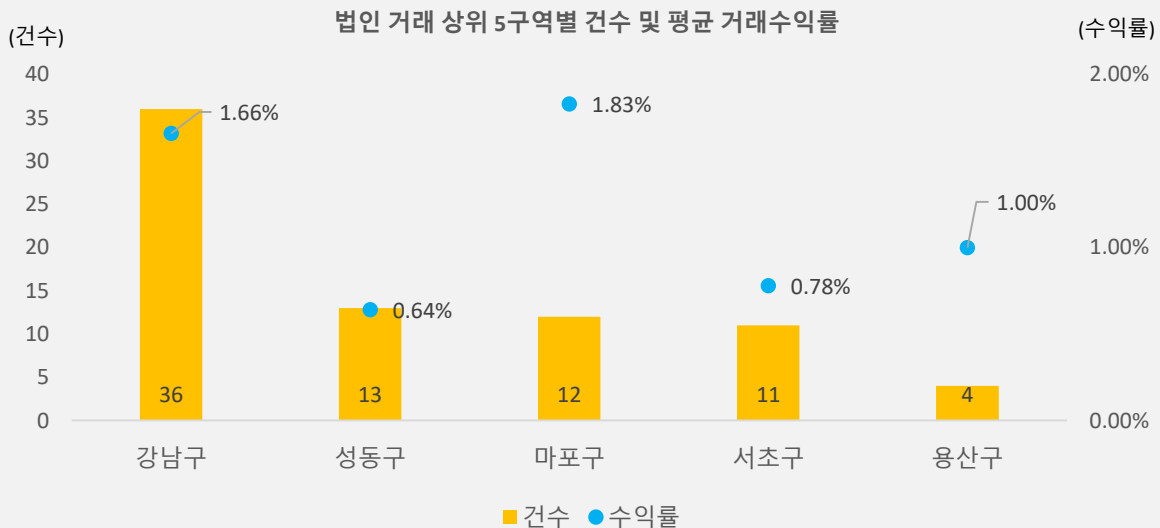
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/서초구/성동구/용산구로 나타나
거래수익률, 0.60~1.84%로 1.24%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 성동구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 1.59%, 마포구 1.84%, 서초구 1.21%, 성동구 0.60%, 용산구 0.80%로 나타났다.

#강남구 #마포구 #서초구

법인 선호도 상위 5구... 강남구/성동구/마포구/서초구/용산구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 성동구, 마포구, 서초구, 용산구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0.64~1.83%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인 할 수 있다.

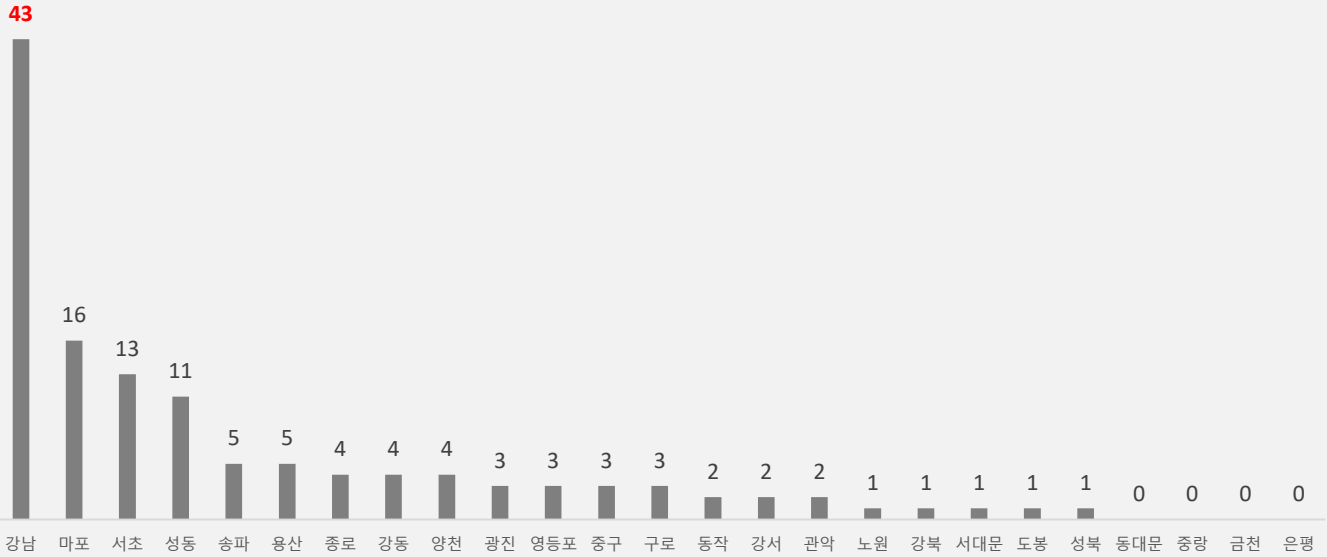
#강남3구 #안정적 투자 #경제인프라 #법인거래

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



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

2023.4Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



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

2023.4Q 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 1.5억~2억 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

#3.3m²당 1.5억 #서울권역 #지속적 지가상승 #강남구

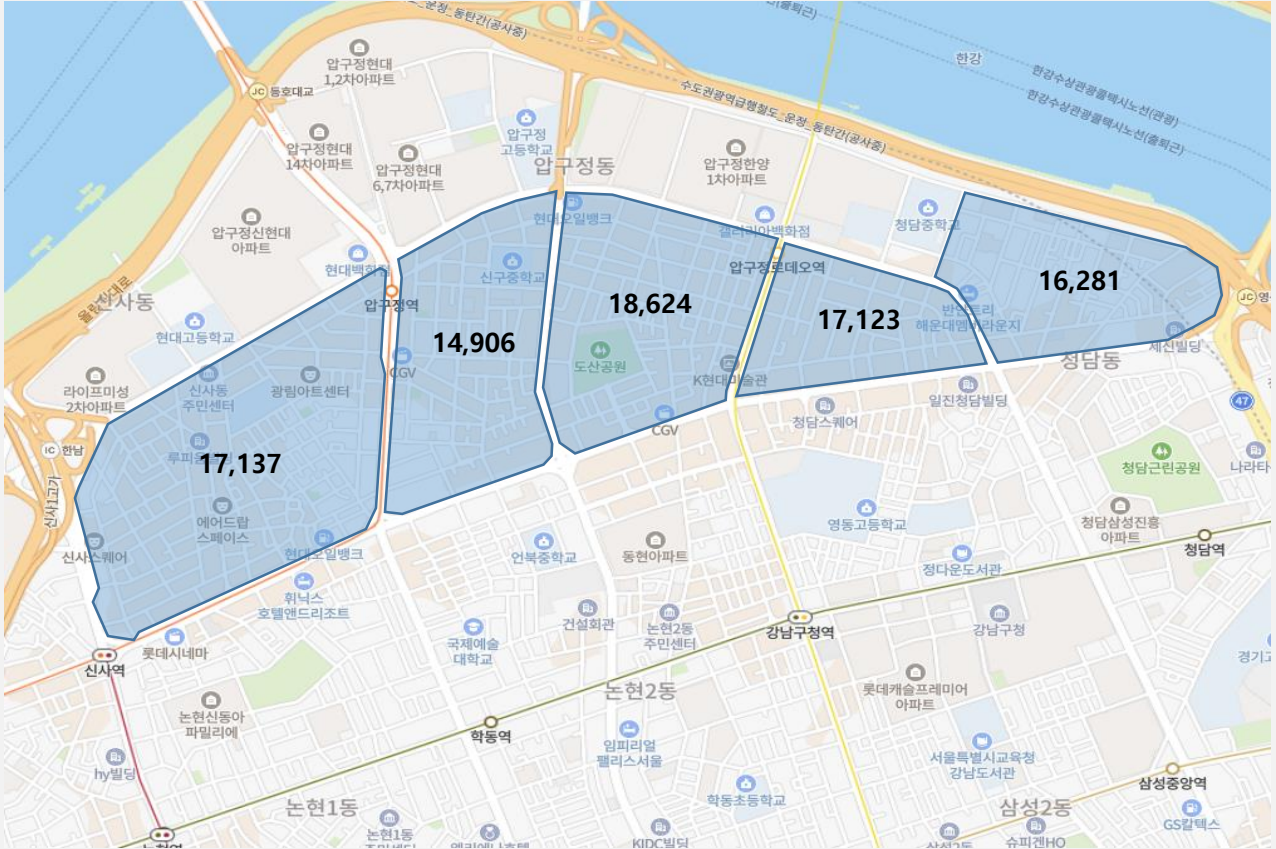
[도산대로 북측 일반주거지역(신사,청담) 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

도산대로 북측 일반주거지역(신사,청담) 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 약 17,000만원 내외

[기간: 2022.01.01~2023.12.31 / 용도지역: 일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위 : 만원]

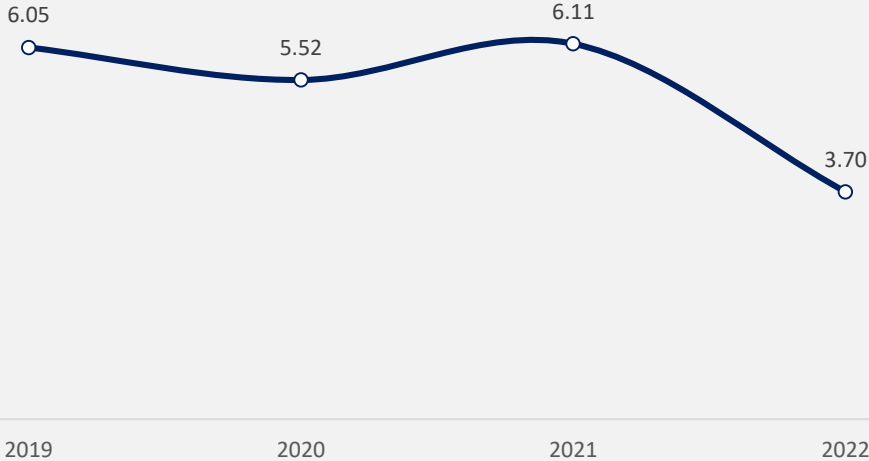


위 첨부 된 지도자료는 2022.01.01부터 2023년도 4/4분기까지 도산대로 북측 일반주거지역(신사,청담) 이면도로 매매 사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 신사역~강남을지병원앞교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 17,137만원, 강남을지병원앞교차로~도산공원교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 14,906만원, 도산공원교차로~학동사거리 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 18,624만원, 학동사거리~청담사거리 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 17,123만원, 청담사거리~영동대교남단교차로 북측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 16,281만원 임을 확인 할 수 있다.

#신사동 #청담동 #주거지역 #강남구

[전년대비 지가상승률] 2022년부터 급 하락세로..

[2019~2022] 강남구 지가 상승률 (단위: %)



[자료] 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

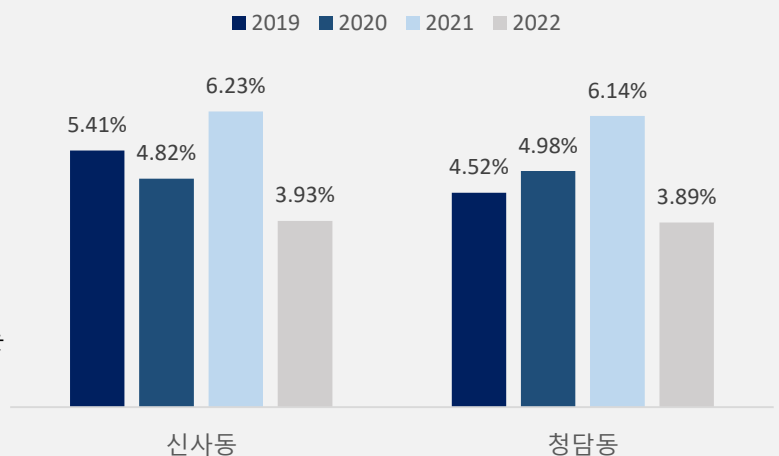
2019년도 6.05%, 2020년도 5.52%, 2021년도 6.11%, 2022년도 3.70% 지가상승률을 확인 할 수 있다.

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

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

[2019~2022] 강남구 동별 지가 변동률 현황

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

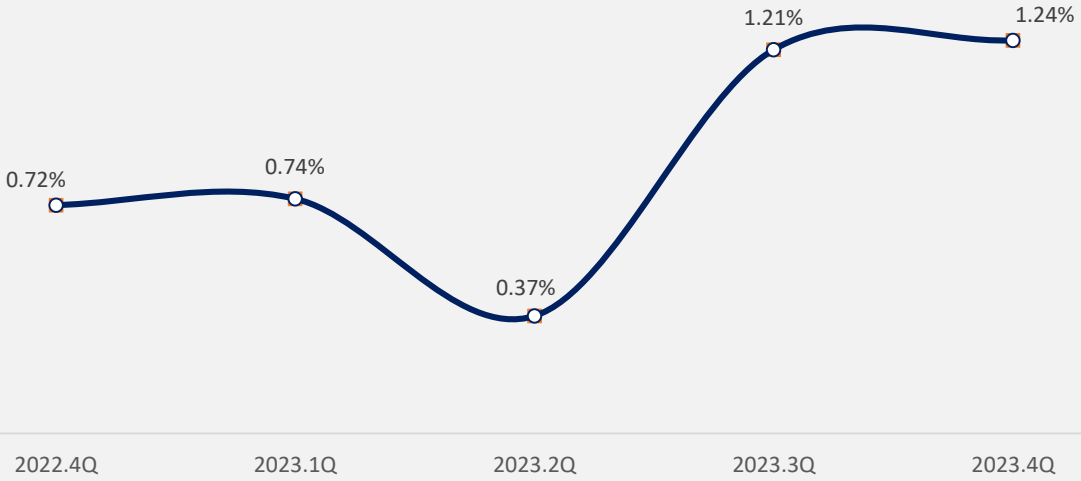


해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2019년부터 2022년까지 지속적으로 4%대의 지가상승률을 보이고 있어 신사동, 청담동 주거지역 이면도로의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.

[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2022~2023.4Q 연도별 평균 임대수익률... 반등 후 보합세로..

[신사동, 청담동] 연도별 평균 수익률 (단위: %)

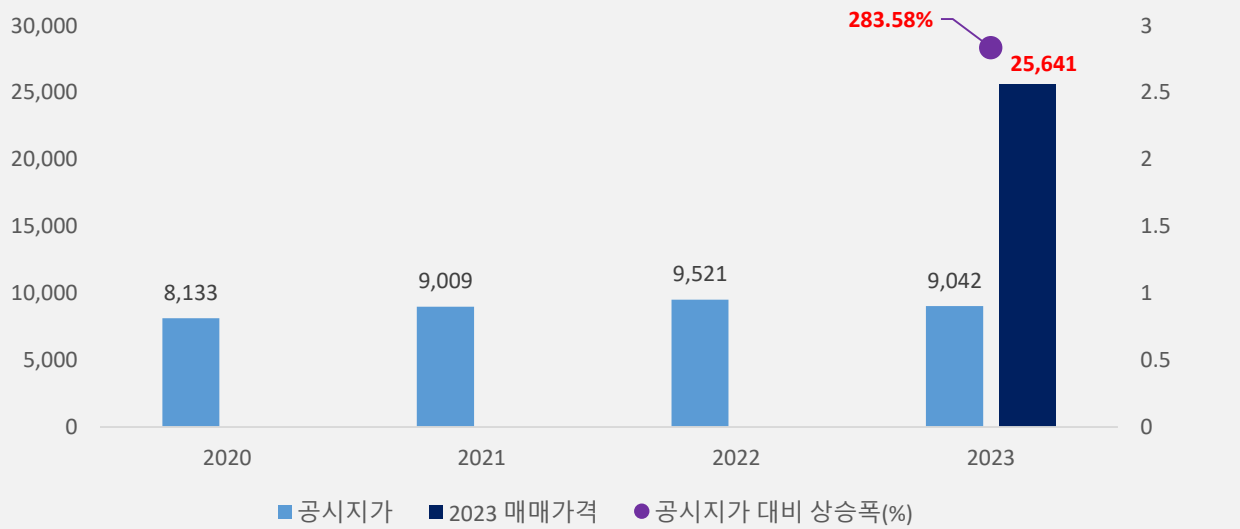


2023년 1분기 신사동, 청담동의 평균 임대수익률은 0.74% 였으나 2023년 2분기에는 평균 임대수익률이 0.37% 까지 하락하였다. 그 이후 2023년 3분기에는 1.21% 까지 반등 하였고 2023년 4분기도 비슷한 수준인 1.24%인것을 확인 할 수 있다.

[2023년 사례 분석] 매각사례... 대지 3.3m²당 25,641만원, 공시지가 x 2.83배

[신사동, 청담동] 공시지가 vs 실거래가격 분석

(단위 : 만원/ 3.3m²)



상기 그래프는 2023년에 매각된 '신사동, 청담동' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 대지 3.3m²당 25,641만원에 매각되었으며, 2023년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 9,042만원과는 약 2.83배에 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 근생건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 신사동 656-10

대지: 340.40m²[102.97PY] / 연면적: 1,037.49m²[313.84PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 2003.11.22

매매금액: 2,000,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **19,423만원**

계약일: 2023-08-07, 잔금일: 2023-11-30

[강남구 청담동] 청담동 이면도로 근생건물 ... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 청담동 111-10

대지: 246.51m²[74.57PY] / 연면적: 654.12m²[197.87PY]

규모: 지하1층~지상5층/ 준공연도: 2022.10.12

매매금액: 1,500,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **20,115만원**

계약일: 2023-11-13, 잔금일: 2023-11-24

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 4Q 상업용 부동산 동향 예측
 중·소형 빌딩 2023.4Q 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 북측 일반주거지역(신사동,청담동) 이면도로 평균 시세]
 [2023.4Q 신사동,청담동 지가 상승률]
 [신사동,청담동 이면도로] 2022~2023.4Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
 [별첨] 신사동,청담동 이면도로 매매사례 소개
- 조 사 기 간:** 2023.10.01~2023.12.31

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.