

REALTY KOREA Market Report

2014 4Q | NO.06



Contents

- 02 2014' 4Q RK Research Overview
- 03 Building Market Analysis for 2014.4Q
- 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
- 09 지하철 노선별 투자 선호도
- 10 투자 금액대에 따른 대지/연면적 확보 규모

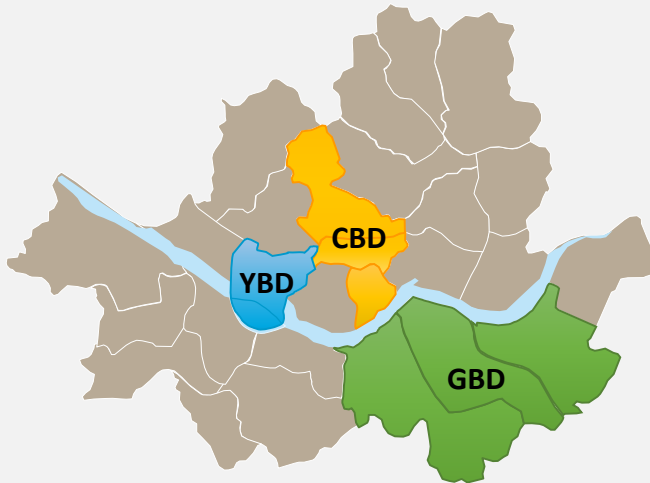
조사개요

지역: 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지
대상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
조사 방법: Realty Korea Database 보유(총 39,000건) 자료 중 약 2,005건의 매각자료 분석과 현장 답사
조사 내용: 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
조사 기간: 2014.10.01~2014.12.31

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

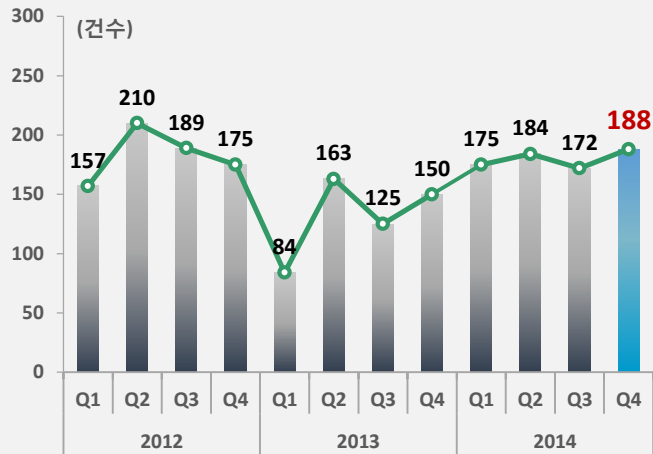
권역	지역	세부권역
서울	CBD	종로구, 중구, 용산구 이태원동/한남동 태평로/세종로/신문로/종로, 을지로/청계천/남대문로, 기타
	GBD	강남구, 서초구, 송파구 테헤란로, 강남대로, 송파대로, 기타
	YBD	여의도와 마포구 도화/공덕/서교/동교/합정동 증권가, 동여의도, 서여의도, 마포, 홍대
	Others	3권역(CBD, YBD, GBD)을 제외한 나머지 지역 -

4/4분기 총 거래량은 전분기 대비 9.3% 상승하며 188건 기록. 전년 동기 대비 25.33%P 상승하여 분기별 최고치

14년을 마감하면서 당사는 최근 3개년 간 빌딩 매매 시장에서의 거래량을 연도별, 분기별로 그 증감치를 분석해 보았다.

4/4분기 총 거래량은 **188건**으로 전분기(172건) 대비 16건(9.3%) 증가하였으며 전년 동기 대비 25.33% 상승한 38건의 거래 증가치를 보여주고 있다. 이는 올해 들어서 분기별 최고치이며 이로써 2014년도 종합 거래량은 **총 719건**으로 집계되었다. 분기별 거래건수 평균치는 179.75 건이다.

최근 3년간 분기별 거래건수 종합 현황

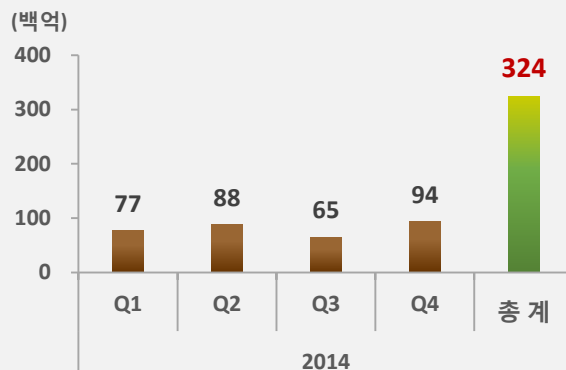


올해 4/4분기 총 거래량은 12년(731건, 분기별 평균 182.75건) 대비 12건 감소 (1.64% 하락), 13년 대비 197건 증가(37.74% 상승)한 것으로 나타났다. 연도별 거래 흐름은 13년도 거래량 감소로 잠시 하향 곡선을 그렸으나 14년도에 들어서부터 거래의 흐름이 회복세를 타면서 거래 규모도 커졌다. 분기별 등락폭 또한 14년도에는 12년(38.81%), 13년(16.05%) 보다 6.04% P로 그 폭이 줄어들었다.

2014년 총 거래금액 규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) 3조 2천4백억원. 당분기 거래금액 9천4백억원, 올해 거래금액의 약 30%를 차지

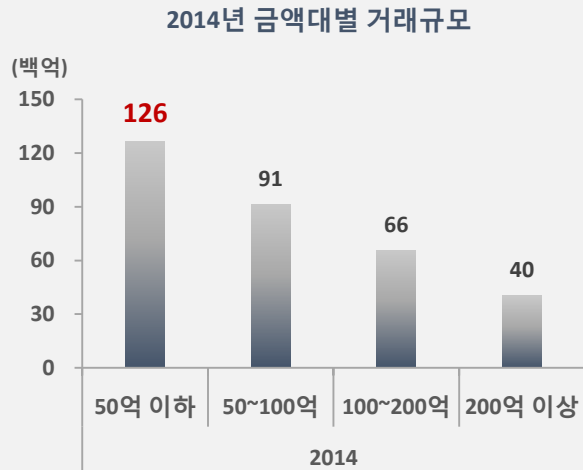
분기별 거래금액 평균치는 8,100억원으로 나타났으며 가장 거래가 활발했던 당분기 거래 규모는 9,400억원으로, 전체 거래금액 규모의 30%를 차지하였다. 일반적으로 거래금액 규모는 거래량의 상승/하락 곡선의 양상과 유사한 패턴으로 각 분기별 거래건수와 비례 관계임을 확인할 수 있다.

2014년 분기별 거래금액 규모



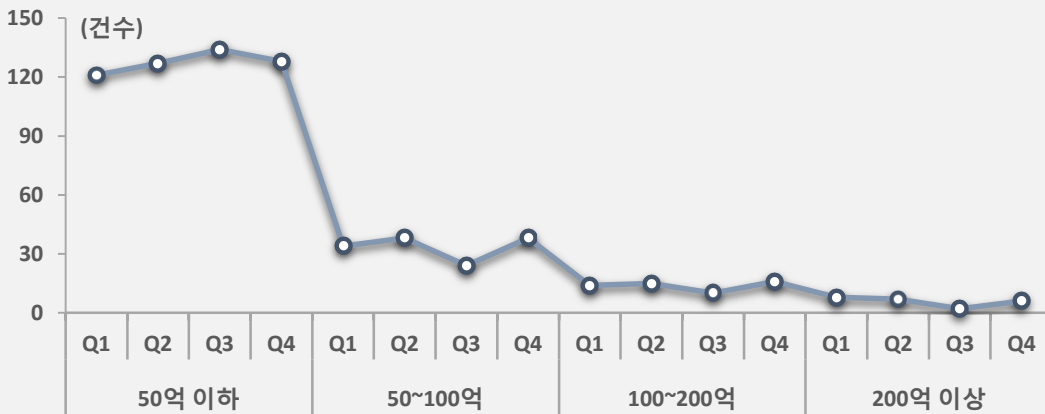
가장 활발한 거래 흐름은 '50억 이하'에서 1조 2천6백억원 규모로 드러나 본 금액대에서 2014년 전체 매매 거래규모의 38.88%를 차지

올해 거래금액 총계를 (3조2,400억) 금액대별 거래규모로 분석한 결과, 50억 이하 1조2,600억원, 50~100억 9,100억원, 100~200억원 6,600억원, 200억 이상 4,000억원 수준으로 나타났다. '50억 이하' 거래금액 규모가 가장 큰 이유는 하단 그래프에서 다시 언급하겠지만, 본 금액대에서 가장 많은 거래량을 기록하는 것과 그 규모도 비례하기 때문인 것으로 분석된다.



4/4분기 '50억 이하' 거래량은 전체의 약 70% 비중, 매수세 가장 활발한 금액대 50억 초과 금액대에서 모두 거래량 소폭 상승세

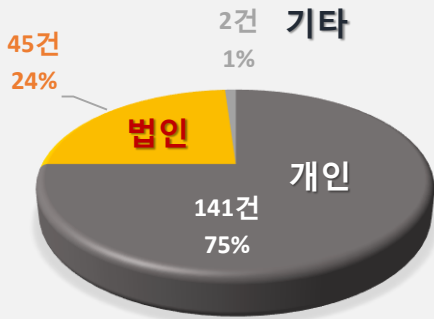
2014년 종합 금액대별 거래건수 (분기별)



14년 4/4분기 총 거래량(188건)을 투자 금액대별 건수로 살펴보면 '50억 이하'가 128건으로, 전체 거래량의 68.08%를 차지하며 가장 활발한 거래 금액대임을 확인할 수 있다. 이는 전분기 대비(134건) 4.47% 하락하여 6건 감소한 것이다. 50억 이하 거래량은 최근 3분기 연속 증가세였으나 4/4분기에는 소폭 하락한 양상이다. 하지만 4/4분기 50억 이하를 제외한 나머지 금액대에서 전분기보다 모두 거래량 증가를 보였다.

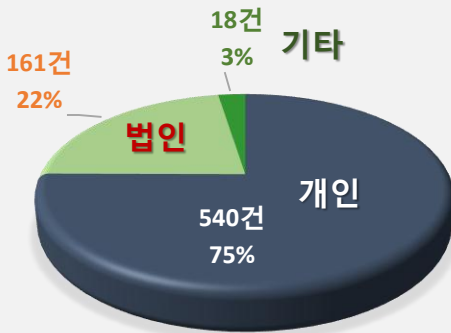
거래시장의 큰 손은 개인 투자자로 14년 전체 거래량의 75% 차지

2014년 4/4분기 매수자 유형별 거래량



14년도 4/4분기 총 매수 거래(188건) 중 개인 투자자는 141건 매입으로 전체 거래의 75%를 차지하며 가장 많은 거래량을 기록한 매수자 유형으로 나타났다. 그 다음을 이어 법인 거래량은 45건(24%), 기타 유형 매수는 2건(1%)인 것으로 조사되었다. 4/4분기 개인 거래량은 전분기(130건) 거래량과 거의 동등한 규모(131건)였으나, 당분기 법인의 매수 참여가 증가하여 전분기(36건) 대비 25% 상승한 9건이 추가 거래된 것으로 분석되었다.

2014년 종합 매수자 유형별 거래량

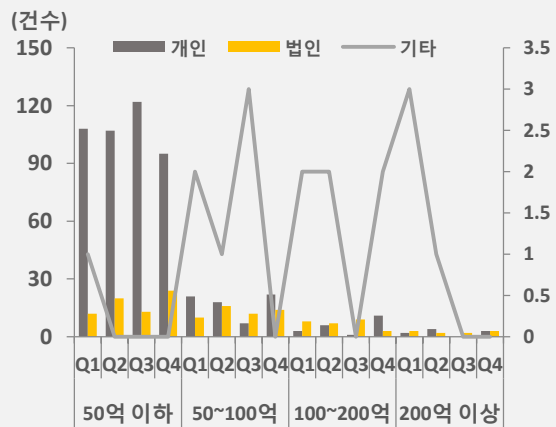


14년도 4/4분기 전체 거래를 통틀어보면, 개인 투자 거래량이 총 540건으로 전체의 75%이며, 법인 161건으로 22%, 기타 매수 18건으로 각각 전체의 75% 22%, 3%의 비중을 차지하는 것으로 확인되었다.

'50억 이하'대 개인 투자자 95건(79.43%)기록, 본 금액대 4분기 연속 가장 큰 매수세

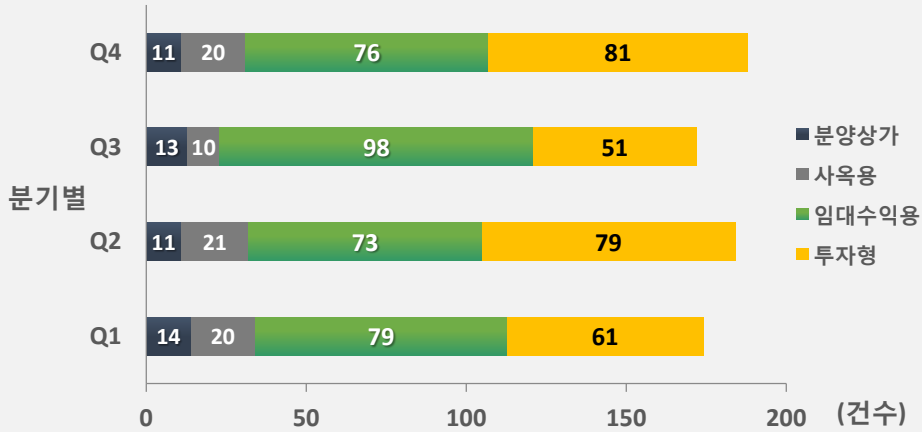
4/4분기 '50억 이하' 구간에서 개인 투자자는 95건(79.43%)로, 본 금액대에서 4분기 연속 가장 강한 매수세를 보였다. 법인은 50억 이하 24건(20.17%)으로 거래량 감소로 인한 하락세를 보였던 전분기와는 달리 상승세로 반등하며 거래 회복세를 보였다. 50~100억대의 경우 4/4분기 개인 거래량이 전분기(7건) 대비 15건 증가하여 총 22건으로, 3배 가량거래 증가량을 나타냈다. 100~200억대에서도 당분기에는 개인 거래건수가 가장 많은 것으로 조사되었다.

매수자 유형별 금액대 투자 현황



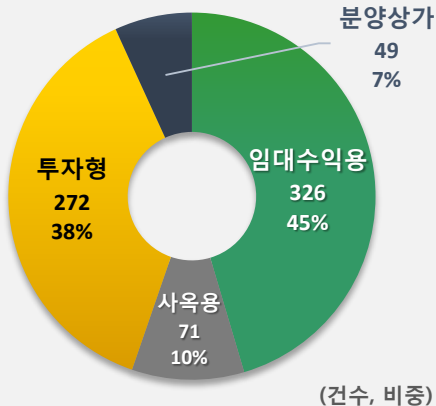
4/4분기에 투자형 자산이 임대수익용 자산 거래량을 2.65%p 차이로 앞서
투자형은 3/4분기 대비 58.5% 거래 상승, 임대수익용은 22.44% 하락

매입된 자산 유형별 거래현황



상기 그래프는 당사에서 올해 총 4분기에 걸쳐 조사한 분기별 거래량을 매입 부동산의 유형별 건수로 분류한 현황을 보여주고 있다. 4/4분기에는 2/4분기와 유사하게 투자형 자산 매입에 쏠리는 현상을 보였다. 투자형 거래량 81건으로 전체의 43.08%, 임대수익용이 그 다음을 이어 76건으로 전체의 40.43%로 투자형이 임대수익용을 2.65%p 차이로 앞섰다. 투자형은 전분기(51건) 대비 58.8% 상승하여 30건 증가, 임대수익용은 22.44% 하락한 22건 만큼 감소한 것으로 나타났다.

연간 자산 유형별 비중 현황

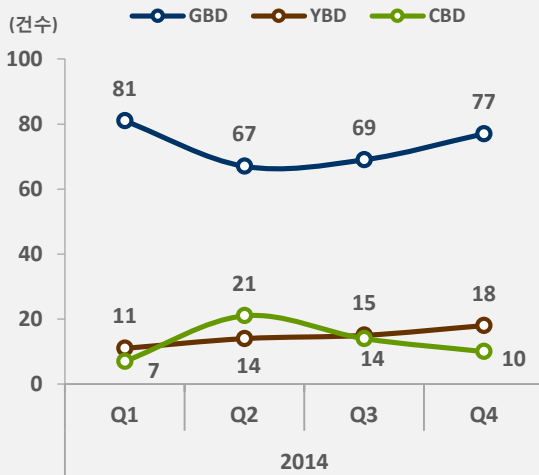


사옥용은 20건(전체의 10.64%)으로 전분기(10건) 대비 2배수에 달하는 거래 상승치를 기록하였으며 전분기 하락세에서 다시 반등한 상승세를 보여줬다.

분양상가 거래량은 11건으로 전체의 5.85%로, 전분기(13건) 대비 2건 하락하였다. 올해 4분기 통틀어 분양상가 거래 비중의 평균치는 전체 거래량의 6.85%로, 오차 범위는 -1~1.2%p 이다.

4/4분기 GBD 권역 거래량 비중은 전체의 73.33%, YBD와 CBD 각각 17.14%, 9.52% 선

2014년 권역별 거래건수 종합 현황



14년 4/4 분기 권역별 거래량 현황은 GBD 77건(73.33%), YBD 18건(17.14%), CBD 10건(9.52%)인 것으로 조사되었다. GBD 권역은 2분기 연속 거래 상승세를 몰아갔으며, YBD 거래량은 올해 내내 연속 소폭으로 꾸준히 증가하여 4/4분기에 다른 분기 보다 가장 큰 거래량을 기록하였다. 또한 2/4분기 이후로 2분기 연속 YBD의 거래량이 CBD를 약 7.62P %만큼 앞선 반면, CBD권역 거래량은 2/4분기 이후로 계속 하락세를 보였다.

4/4분기 GBD 권역 도로너비별 3.3m² 당 매매가는 다른 두 권역의 평균 1.2~1.47배 YBD 권역, 도로너비가 커질수록 가격 상승율이 가장 큰 편으로 드러나

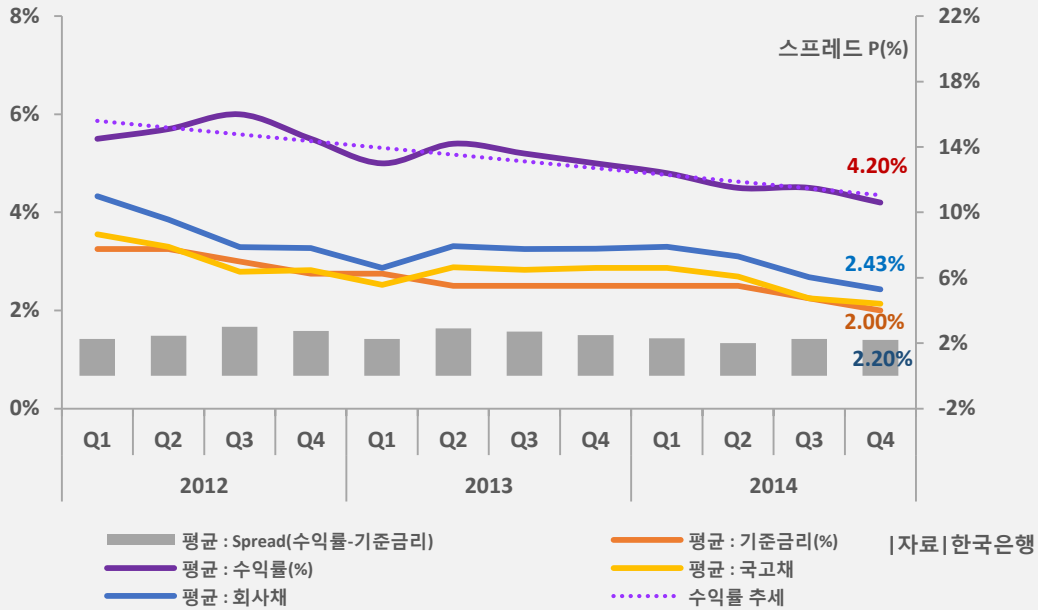
도로너비별 3.3m² 당 매매가 현황 (권역별)



올해는 전년 대비 GBD 도로너비별 3.3m²당 매매가가 다른 두 권역 보다 모두 높은 수준으로 조사되었다. 4/4분기 기준으로 도로너비 4m 이하의 경우 CBD는 5,775만원/ 3.3m², GBD는 6,615만원/ 3.3m², YBD는 3,800만원/ 3.3m² 이며 6~12m 도로에서는 CBD 6,150만원/ 3.3m², GBD는 7,250만원/ 3.3m², YBD는 4,750만원/ 3.3m² 으로 나타났다. 마지막으로 15m 이상은 CBD 6,765만원/ 3.3m², GBD는 8,400만원/ 3.3m², YBD는 6,510만원/ 3.3m² 선으로 확인되었다.

한국은행 공시 기준금리, 2%대로 사상 최저치
올해 투자수익률은 4.2%로 마감, 국고채/회사채도 연속 하락세

2012~ 2014. 4Q 주요 지표 종합 수익률 현황

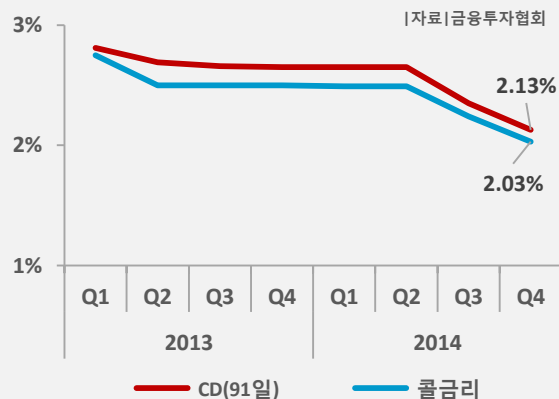


한국은행이 공시 발표한 14년 4/4분기 기준금리는 2.0%로, 2/4분기 때의 2.5% 선에서 2분기 연속 0.25%P씩 떨어져 사상 최저치를 기록한 것으로 조사되었다. 4/4분기 투자수익률은 전분기 수익률(4.5%) 대비 0.3%P 감소한 4.2%를 기록하면서 올해 평균 4.5%로 나타났다. 투자수익률도 전반적인 하락세이며 오차 ± 0.3% 범위 내에서 변동하는 것으로 분석되었다.

4/4분기 투자수익률은 전년 동기(5%) 대비 0.8%P 낮은 수치이며, 기준금리보다 2.20% 높게 나타나 전분기 대비 0.05%P 낮은 스프레드를 보였다.

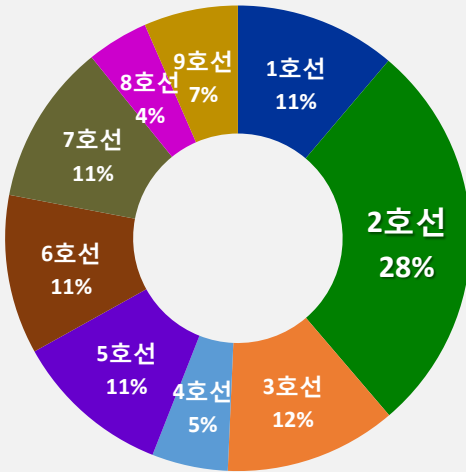
CD(91일) 금리와 콜금리는 꾸준히 하락하여 평균 2.08%대를 기록하였고 투자수익률과의 격차는 2.07~2.17%P로 나타났다.

CD(91일) 금리와 콜금리 현황



2호선 라인, 연평균 거래 비중 28%로 수년간 전체 노선 중 1위
전년 대비 3호선 거래 비중은 5% 하락, 보합 현상은 5,6,7,9호선에서 나타남.

2014년 지하철 노선별 거래비중

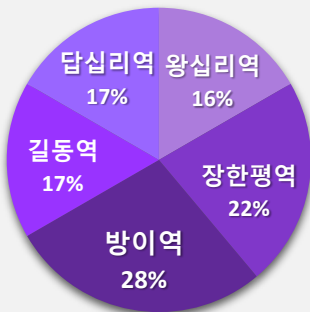


올해 노선별 거래 비중은 2호선이 전체의 28%로, 2014년에도 1위 자리를 지킨 것으로 나타났다. 2호선 라인 특성상 강남권을 넓게 경유할 뿐만 아니라, 주요 대학가 역들을 상당수 포함하며, 2호선 내 많은 환승역들이 교통의 요지로써의 역할이 크기 때문인 것으로 보인다.

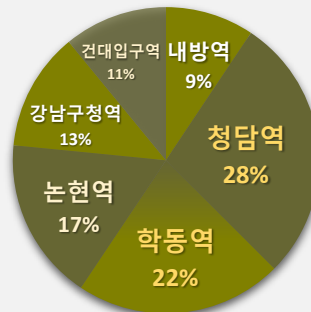
그 다음으로 3호선 비중 12% (전년 대비 비중 5%p 하락)이며 1,5,6,7호선은 약 11%로 서로 비슷한 거래 비중을 나타냈다.

5호선 주요 역별 거래 비중은 방이역 28%, 장한평역 22% 선
7호선은 강남권 경유지 중심의 청담역, 학동역, 논현역 거래 비중 돋보여

5호선 주요 역별 거래비중



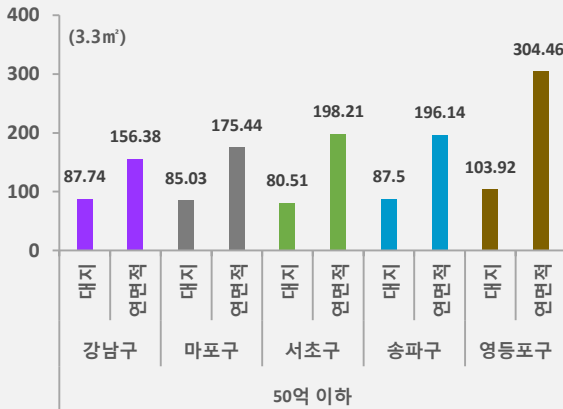
7호선 주요 역별 거래비중



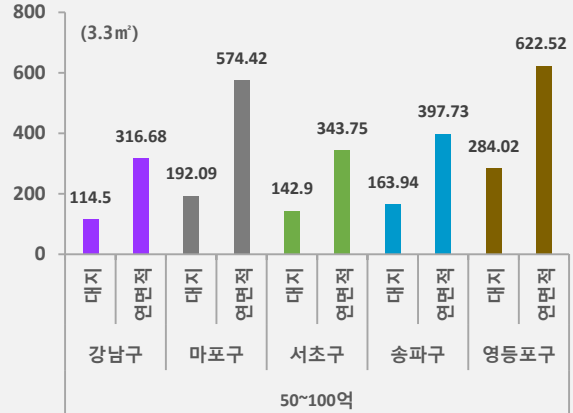
5호선 라인에서는 방이역과 장한평역의 거래도가 높았으며, 길동역/답십리역/왕십리역은 서로 비슷한 규모를 보였다. 7호선에서는 청담역/학동역/ 논현역 등 강남권 경유지 중심으로 거래가 활발하였으며 분당선과의 환승역세권을 형성한 강남구청역이 그 뒤를 이었다.

50억대 이하 투자 시, 전년 대비 물리적 규모 확보 정도는 소폭 축소세
50~100억 구간, 마포구에서 연면적 규모 확장세

50억 이하 투자 시 대지/연면적 규모



50~100억 이하 투자 시 대지/연면적 규모



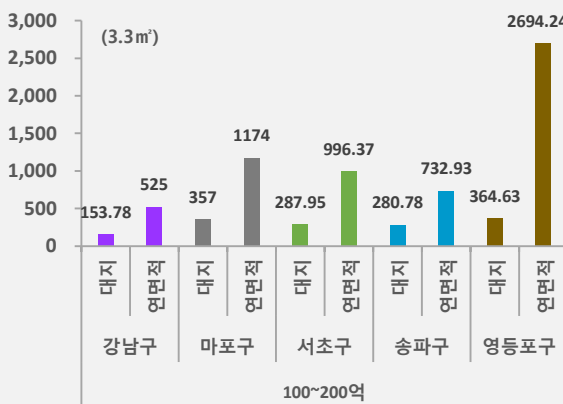
50억 이하 투자 시, 전반적으로 연면적 규모의 축소 현상을 5개구 모두에서 보임.

50~100억 이하, 전년 대비 마포구의 연면적 규모 확보 정도가 높아짐. 다른 지역은 보합/축소 경향.

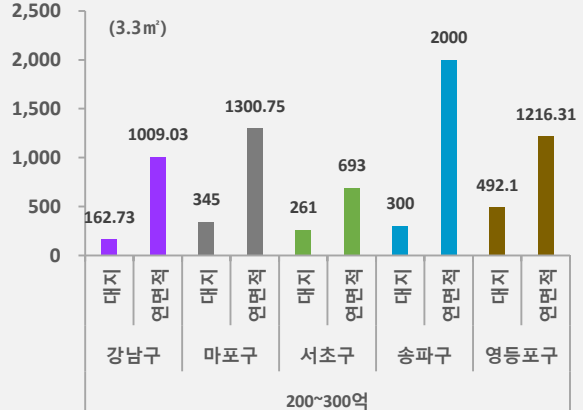
100~200억 이하 구간, 영등포구에서의 연면적 규모 증가 현상을 보임.

200~300억 구간, 강남구/마포구/송파구의 연면적 규모 확보 정도 소폭 증대됨.

100~200억 투자 시 대지/연면적 규모



200~300억 투자 시 대지/연면적 규모



100~200억대에서 다른 지역 대비 영등포구의 연면적 규모 증가 현상이 두드러짐.

200~300억의 경우 강남구, 마포구, 송파구의 연면적 규모 확보 정도가 소폭 증대됨.

- **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.