



RK REALTY KOREA

Market Report

2020 1Q | NO.27

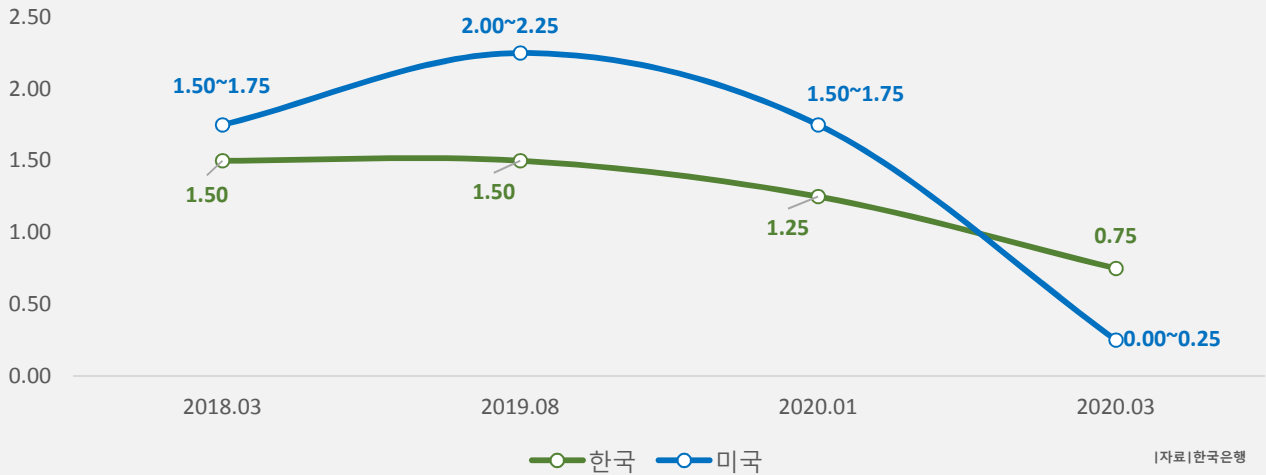
Contents

- 02 2020.1Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향
- 03 중·소형 빌딩 2020.1Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 05 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 06 자산유형별 평균 수익률(분기별/연도별)
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 [서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09 [테헤란로 남쪽 이면 제3종일반주거지역 평균 시세]
- 10 [신사역] (3호선, 신분당선, 위례신사선)
- 11 [신사역] 17.1Q~20.1Q 평균 수익률, 공시지가&실거래가 분석
- 12 [별첨]신사역 재매각 사례
- 14 RK Research Reference Page

2020.1Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향



< 한미 기준금리 동향 >

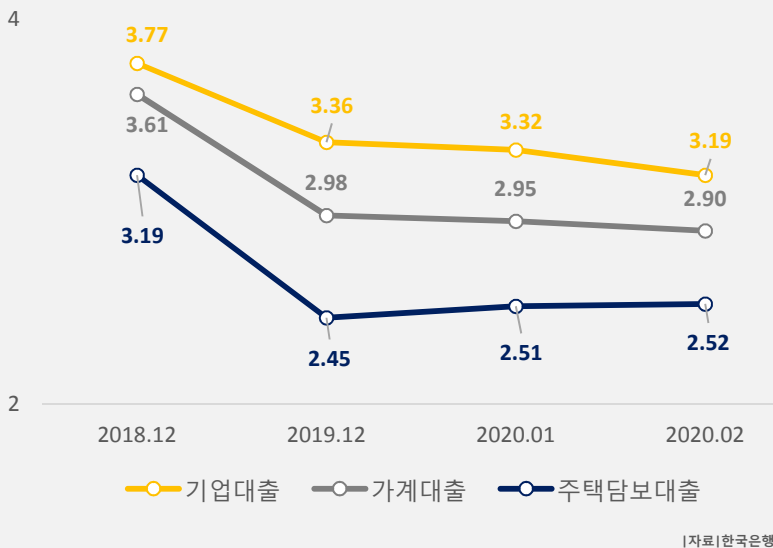


최근 전세계적으로 코로나19로 인해 유례없는 혼란이 야기 되고 있다. 경제 활동 주체의 양 측인 가계와 기업이 휘청거리고 극단적인 소비위축이 일어나고 모든 국가의 인적,물적 교류가 중단되면서 글로벌 섯다운이 일어나고 있는 상황이다. 급격한 소비 위축은 급격한 생산 감소로 이어지고, 투자와 고용 감소가 이루어지고 기업 도산 등 경제 위기 상황이 벌어질 수도 있다.

이런 위기속에 미국과 한국 모두 유례없이 기준금리 긴급인하로 제로금리시대가 도래하게 됐다.

그러나 이는 보조적인 해결책일 뿐 근본적인 해결책이 되지 않는다. 특히나 코로나19가 잡히지 않는 한 경기는 계속해서 위축 될 것이다. 경기가 위축됨에 따라 금융자산을 아닌 실물자산을 선호현상이 나타나며 현재는 코로나 19로 인해 오히려 현금자산이 가장 안전자산이라고 생각하는 현상이 나타나고 있다.

< 대출 금리 동향 >



코로나19로 인해 기준금리 긴급인하로 기준금리 자체는 제로금리가 되었으나 현재 시중 1금융권 기준으로 대출금리는 소폭 하락하거나 포함수준으로 나타났다. 오히려 가계대출은 상승하는 경우도 있다.

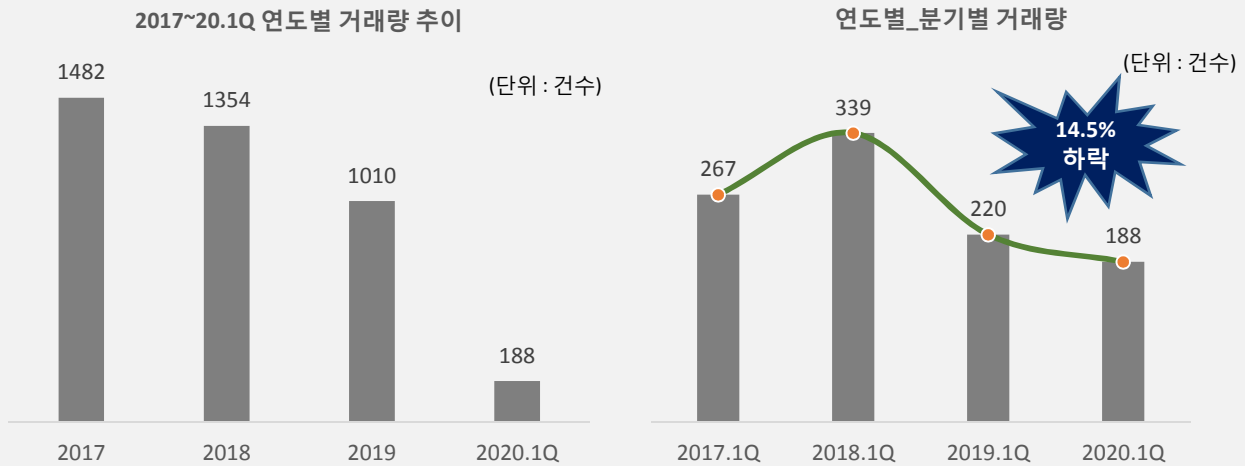
첫번째 이유는 금융기관이 기업의 부도위험이나 개인의 파산위험으로 돈을 풀지 않으며 두번째 이유는 대출금리를 산정하는데 있어 현재 시중은행의 대출금리는 상당부분이 금융채 금리, COFIX 등과 연동으로 산정되는데 금융채 금리 같은 경우는 비교적 신속히 반영되지만 COFIX의 경우 주간 혹은 월간 단위로 고시가 되어 대출금리에 반영되기까지 일정기간 시차가 발생된다.

#코로나의 여파

중·소형 빌딩 2020.1Q Market Analysis



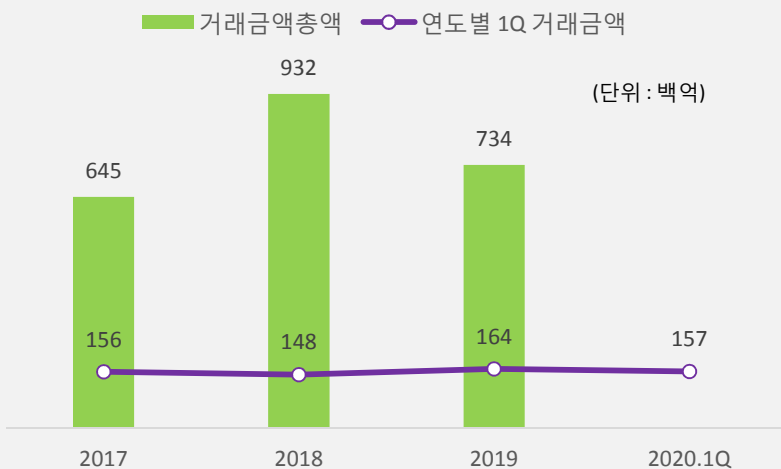
2020년 1/4분기 거래량 188건 / 분기 마감 후 실질 거래량 포함 시 총 210건 예상
연도별_분기별 거래량은 작년 기준 소폭 하락



연도별_분기별 거래량을 보면 작년 기준으로 약 14.5% 하락세를 보이고 있다. 하지만 자료조사 시점 이후 뒤늦게 파악되는 매각 자료들이 시간 차를 두고 반영될 수 밖에 없는 데이터 작업 특성으로, 올해 1/4분기 거래량은 우측 그래프에 나타난 2019년 1분가와 거의 유사한 상황이다. 분기 마감 직후를 기준으로 보면 이는 예상 가능한 평균적인 거래 수준으로 볼 수 있다.

1/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 1,000억 미만 대상) **약 1조 5천7백억원**
전년도 분기별 거래금액과 유사한 형태

연도별 거래 규모 및 연도별 1Q 평균 거래금액



20년도 1/4분기 거래금액은 약 1조5천7백억 원 수준으로, 전년도 분기별 거래금액과 비교 시 분기 마감 직후 기준으로 보면 전년도 분기별 거래금액과 거의 유사한 수준으로 나타났다.

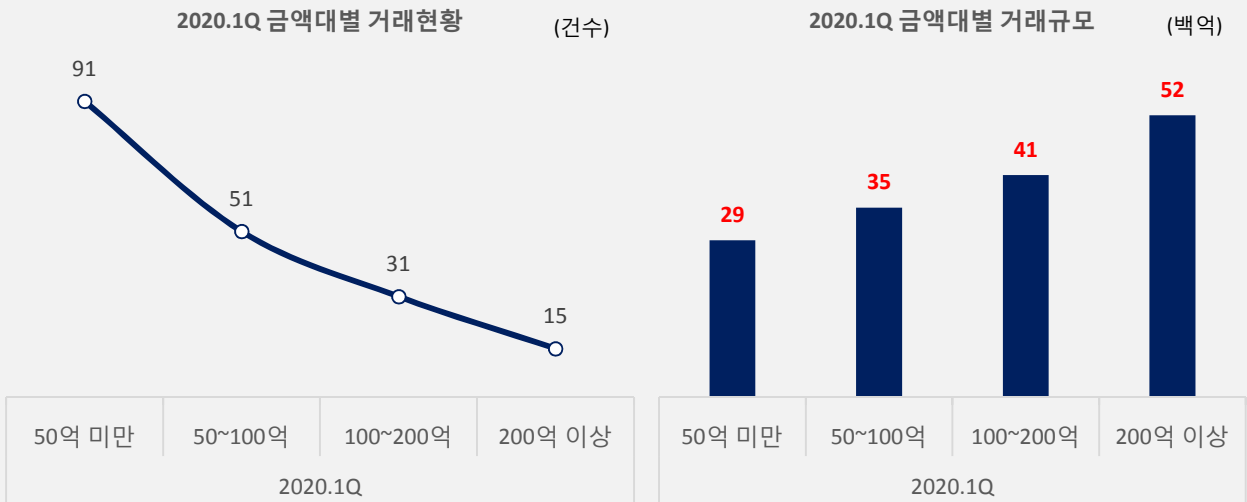
전년도 거래량과 거래금액이 비슷한 수준으로 나타나는 걸 보면 전년도 물가상승 및 지가상승은 포함 수준으로 보여진다.

#거래금액 #지가상승# 포함

중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석



가장 활발한 거래구간, '50억 미만'... 거래량 비중 전체의 48.4%, 거래규모는 2,900억원
 거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 5,200억으로 가장 높아

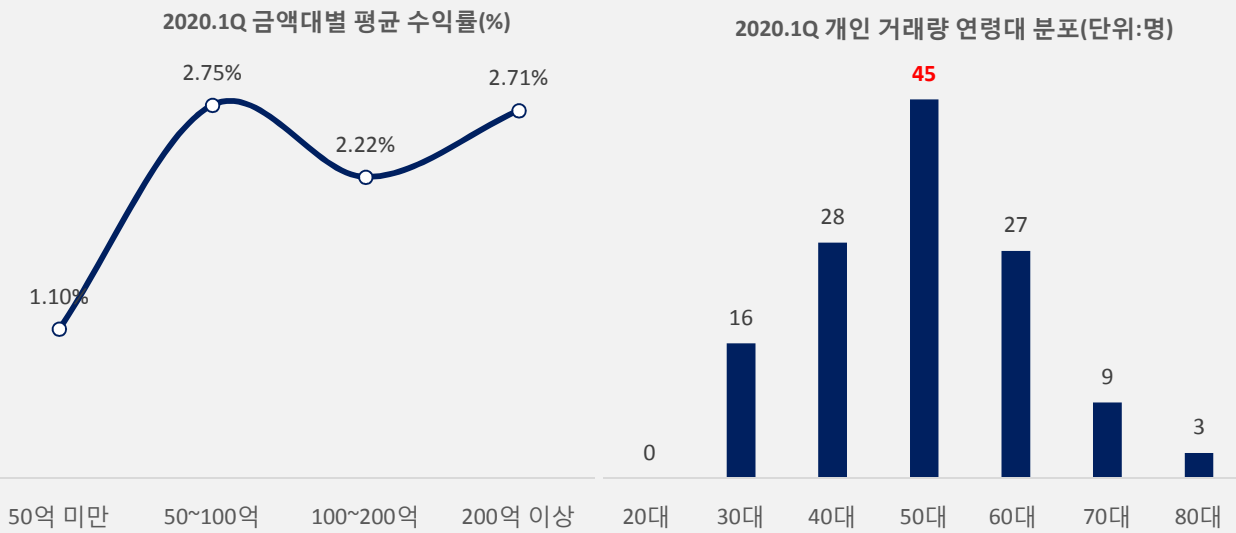


'50억 미만'은 거래 건수에서 빈도수가 월등히 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 2,900억으로 가장 낮게 조사되었다. '200억 이상'의 거래 건수는 가장 낮은 15건을 기록했지만 거래규모는 전체 거래규모의 33.1%를 차지하는 5,200억원을 기록하였다.

#50억미만 #꼬마빌딩

평균수익률 최저 1.10% ~ 최고 2.75%
수익률 편차 약 1.65% 차이보여..

개인 거래량 연령대 분포
50대 독보적 1위..



2020년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 2019년 4/4분기 대비 최저는 1.12% 최고는 0.46% 각 하향조정 된 수치이다. 코로나19여파로 인한 임차인들의 임대료 미납 및 퇴거 등이 발생하여 임대수익률 저하로 이어졌다고 짐작해 볼 수 있다.

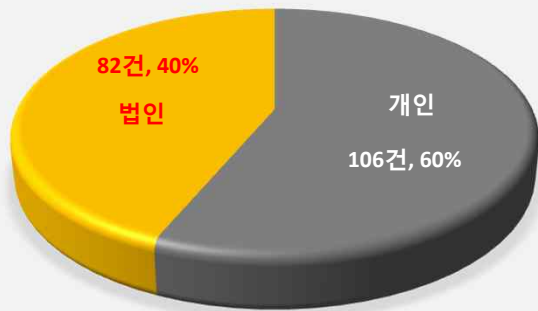
#수익률 하락 #신/재축부지 #코로나19

자산유형별 및 자산규모별 거래분석

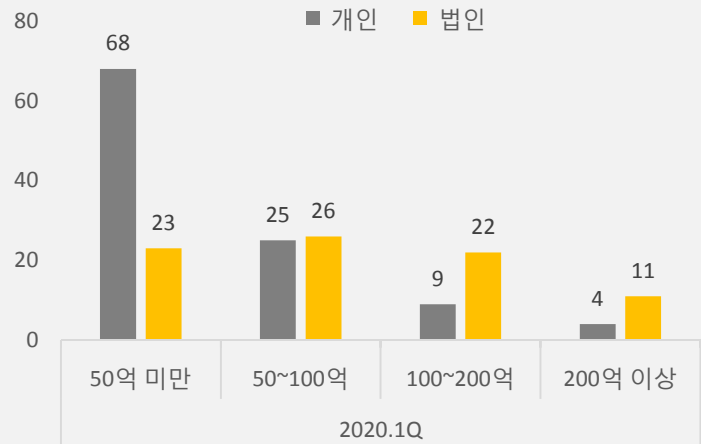


개인 투자자, 전체 거래의 60% 차지... 50억미만 구간에서 약 3배의 편차보여..

2020.1Q 투자자 유형별 거래량



2020.1Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황

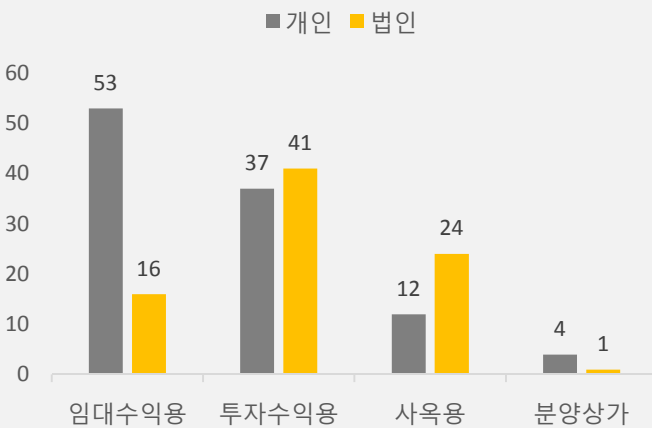


20년 1/4분기 거래의 60%는 개인 투자자가 투자한것으로 조사되었다. 특히 50억 미만의 금액대에서는 개인 투자자의 거래 건수가 약 3배 가량 편차를 보여 개인 투자자의 강세를 파악 할 수 있다.

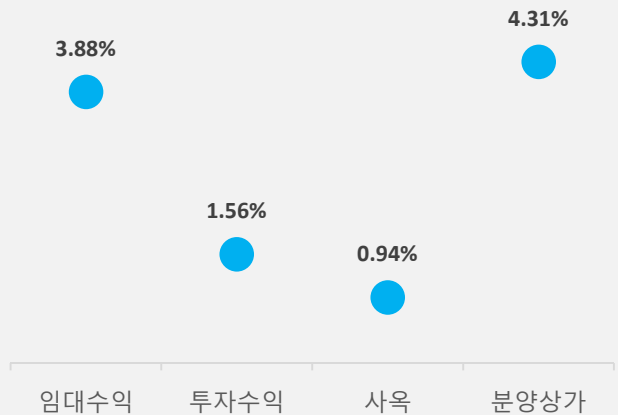
#부동산투자 #개인투자자 #꼬마빌딩

[자산유형별 거래량 분류] 개인은 임대수익/투자수익에 집중, 법인은 투자수익 집중..
 [자산유형별 평균 수익률] 분양상가 4.31%로 가장 높아, 사옥 0.94%로 최소치

2020.1Q 매수유형별_자산 유형별 거래량



자산 유형별 평균 거래 수익률(%)



개인과 법인 투자자의 매입 사례들을 크게 네 종류의 자산 유형으로 구분하여 조사하였을 때 개인 투자자의 투자 유형은 단연 임대수익을 가장 우선시 하였고, 법인 투자자의 투자 유형은 투자수익을 가장 우선시 하였다. 조사결과처럼 분양상가의 매입 포인트는 역시나 높은 임대수익이라는 점을 확인해 볼 수 있다. 하지만 전 분기와는 비교적으로 분양상가의 수익률이 1%가까이 하락하였다. 코로나19 영향으로 예상할 수 있다.

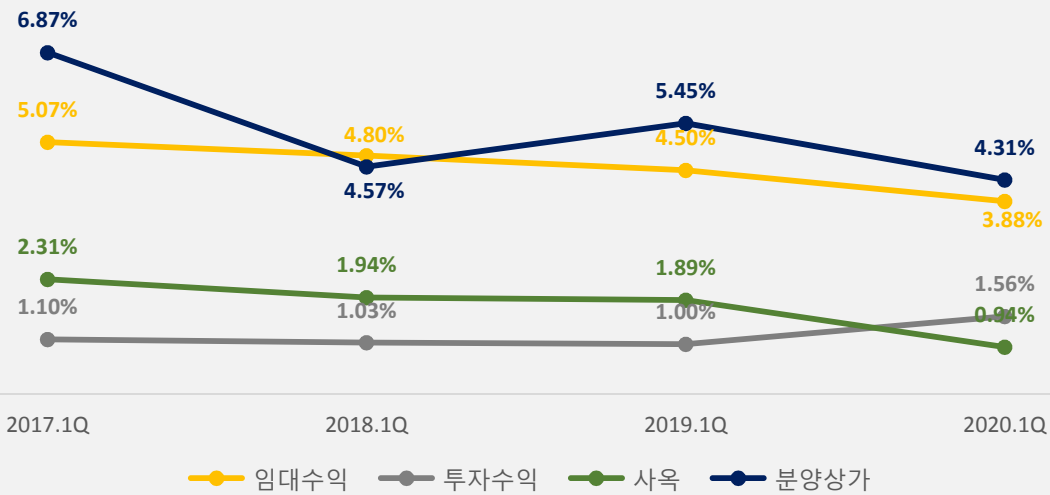
#개인투자자 #임대수익 #분양상가 #수익률 하락 #코로나19

자산유형별 평균 수익률(분기별/연도별)



2017년~2020년도 각 1/4분기 자산유형별 평균수익률은 전반적으로 하락세...

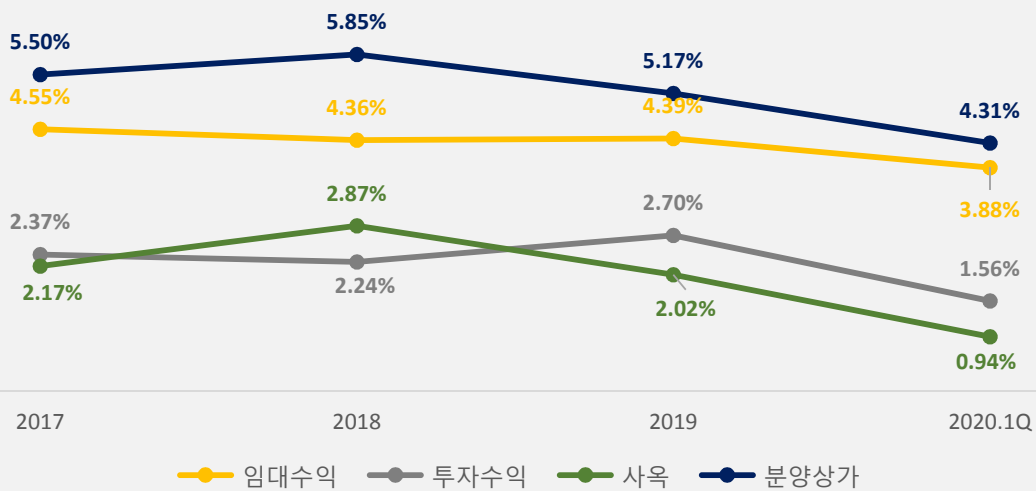
자산유형별(분기별) 평균 수익률



2017년~2020년 각 1/4분기 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과, 투자수익을 제외한 나머지 유형 모두 하락세를 보이는 것으로 조사되었다.

2017년부터 2020년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과...
2020년 1/4분기 모든 유형에서 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

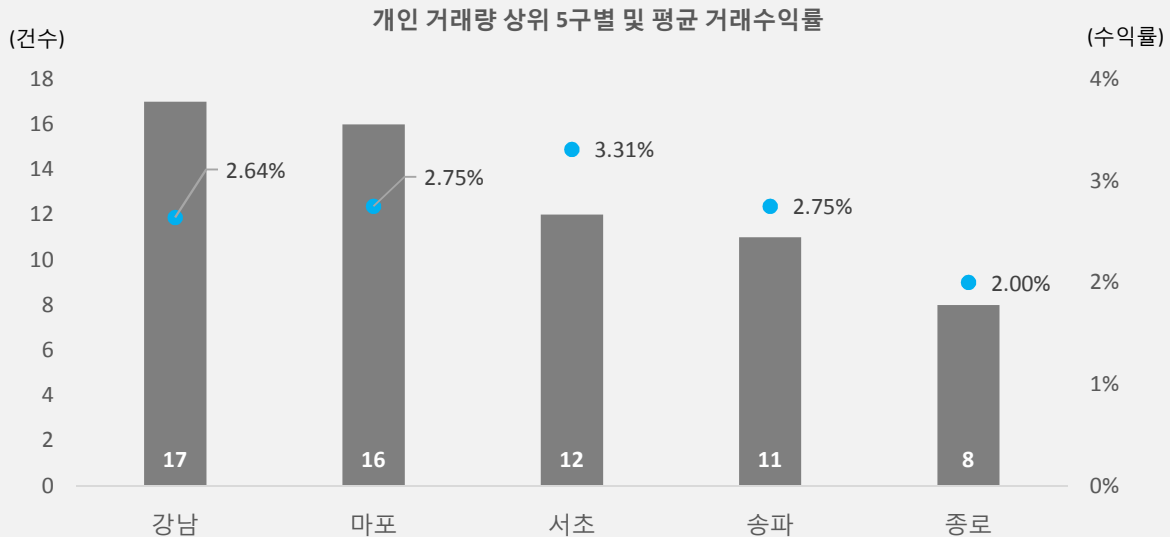


2017년~2020년 1/4분기까지의 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과, 이 전까지는 유형별로 하락세와 상승세가 혼재되었으나 2020년 1/4분기에서는 모든 유형이 하락세로 조사되었다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



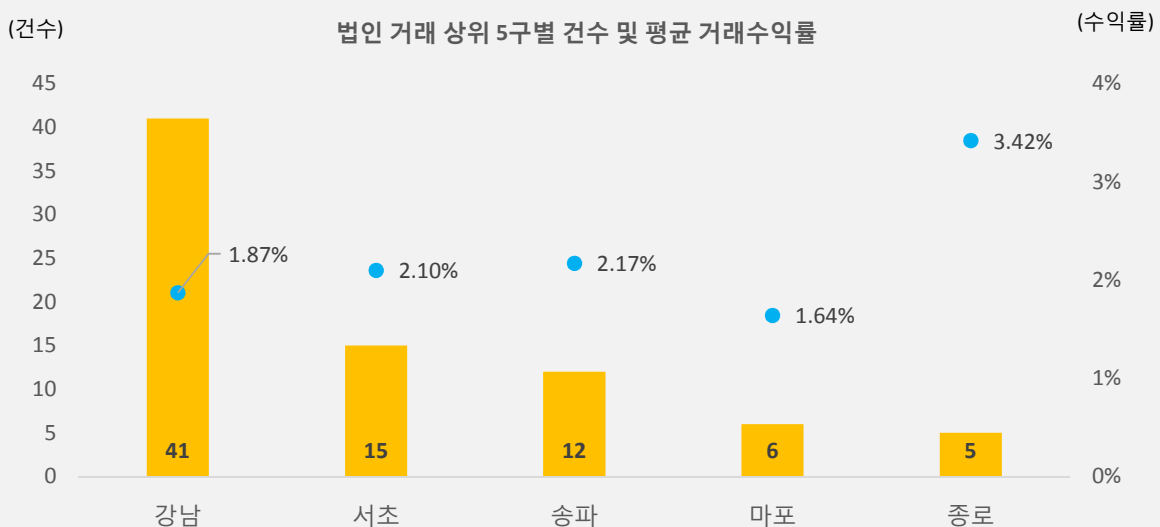
개인 선호도 상위 5구... 강남구/마포구/서초구/송파구/종로구로 나타나
거래수익률, 2.00~3.31%로 1% 이상의 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 마포구, 서초구, 송파구, 종로구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.64%, 마포구 2.75%, 서초구 3.31%, 송파구 2.75%, 종로구 2.00%로 나타났다. 강남구가 독보적 1위를 차지하고 있는 가운데 마포구가 1건 차이로 2순위에 올랐다.

#강남구 #강남불패

법인 선호도 상위 5구... 강남구/ 서초구/송파구/마포구/종로구 조사되..
사옥매입 및 투자수익 목적으로 독보적인 거래량 1위 강남구..



법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 종로구로 확인되었다. 역시나 변함없는 부동산의 1위 자리는 강남구로 개인/법인 구분없이 안정적인 투자책으로는 강남구를 선호하는 것으로 파악해 볼 수 있다.

#강남3구 #환금성 #

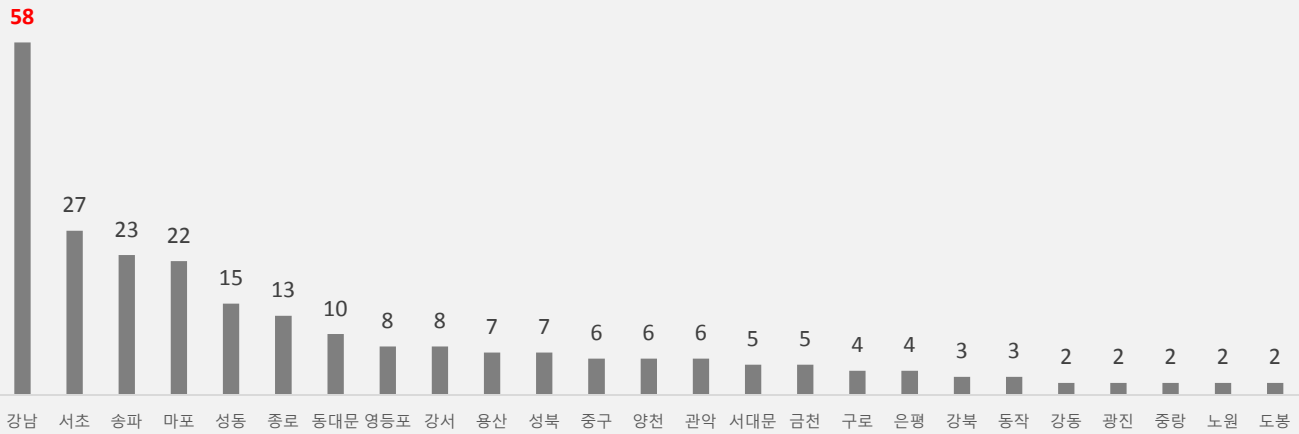
[서울시] 구별 및 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



[서울시 內 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구...강남구/서초구/송파구/마포구/성동구

2020.1Q 서울시 內 구별 거래건수 분포 현황

(건수)



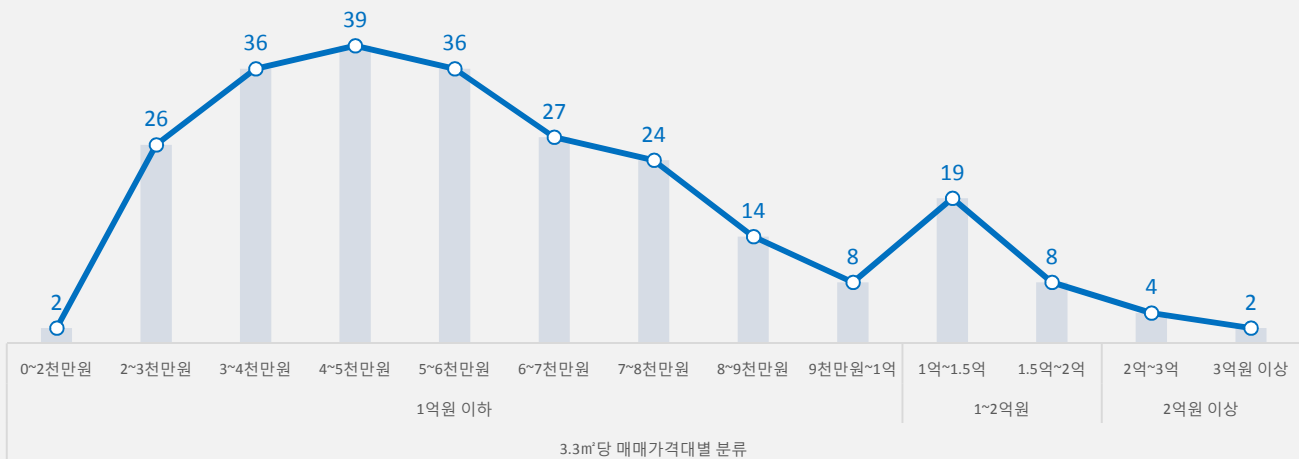
올해 1/4분기 서울시 매매 건수 중 거래량 순으로 상위 5구 안에 선정된 지역구는 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 성동구인 것으로 조사되었다.

#강남구 #강남3구 #환금성 #인프라 #안정적투자

3.3m²당 매매가격대별 거래 빈도... 4~5천만원 39건으로 최대...

2020.1Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황

(건수)



서울시에서는 3.3m²당 4~5천만원의 거래 건수가 39건으로 가장 높은 빈도 수를 보였고, 3.3m²당 1억원 이상의 구간 중 1억~1.5억원의 거래 빈도수가 가장 높은 것으로 조사되었다.

[테헤란로 남쪽 이면 제3종일반주거지역 평균 시세]



[대지 3.3m²당 평균 매매금액] 테헤란로 남쪽부터 남부순환로까지의 대지 3.3m² 평균 매매금액 추이...삼성역 인근 메머드급 개발호재관련 및 대치동학원가의 힘으로 인하여 대치동 대지 3.3m²당 평균 값 제일 높아..!

[기간: 2018.01.01~2020.1Q / 용도지역: 제3종일반주거지역 / 도로: 6m]

(단위: 만원)



위 첨부 된 지도자료는 2018.01.01부터 2020년도 1/4분기까지 테헤란로 남측방면으로 남부순환로까지의 범위안에서 제3종일반주거지역에 위치하며 6m도로를 접하고 있는 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 표현한 것이다. 강남역 인근으로는 도로폭 6m와 제3종일반주거지역 두 가지의 조건 값을 만족하는 사례가 없으며 역삼역 인근 이면도로에서는 평당 7,000만원 내외의 시세를 보이고 있다. 여기서 눈여겨볼 부분은 대치동이다. 삼성역 남측부터 행정구역상 대치동으로 속하며 대치동은 삼성역 인근의 메머드급 개발호재와 대치동 학원가의 힘으로 제3종일반주거지역의 6m도로를 접하고 있는 조건 값에서 가장 높은 대지 평당 값을 보이고 있다.

* 조사 범위 중 단독,다가구 주택 매매사례 제외

#삼성역 개발호재 #대치동학원가 #제3종일반주거지역 #6m도로

[신사역 신분당선 개통]

신분당선 신사~강남구간 착공



➤ 신분당선 개요

- 신분당선 1단계 구간 (강남역~정자역) 17km는 2011년 10월

- 2단계 구간 (정자역~광교역) 13.8km는 2016년 11월

개통되어 현재 운행 중에 있다.

- 3단계 구간 (용산역~신사역~강남역) 7.8km 중 **1구간 (강남역~신사역) 2.2km 구간이 2022년 개통을 목표로 공사중**에 있다.

[1구간 강남역~신사역]



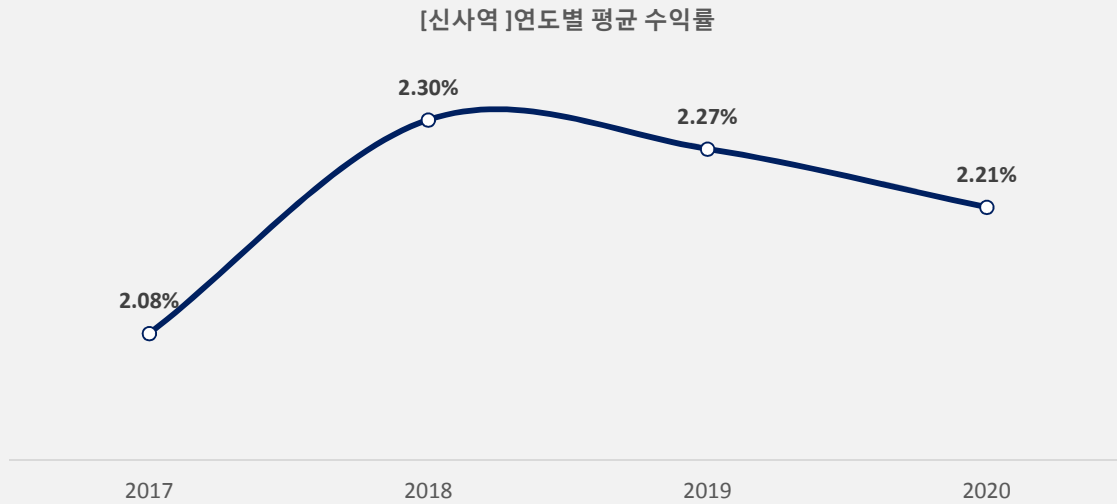
➤ 1구간 강남역~ 신사역

1구간 노선에 있는 신논현역(9호선), 논현역(7호선), 신사역(3호선) 3개 환승역과 선로를 건설하여 개통 시 인근의 상권들 또한 좋은 영향을 받을 것으로 예상된다.

- 특히 신사역은 신분당선 연장 뿐만 아니라 위례신사선 또한 예정되어 있어 현재의 가로수길, 세로수길, 나로수길 뿐만 아니라 잠원동 간장계장 골목 또한 투자 상권으로 이목을 끌고 있다.

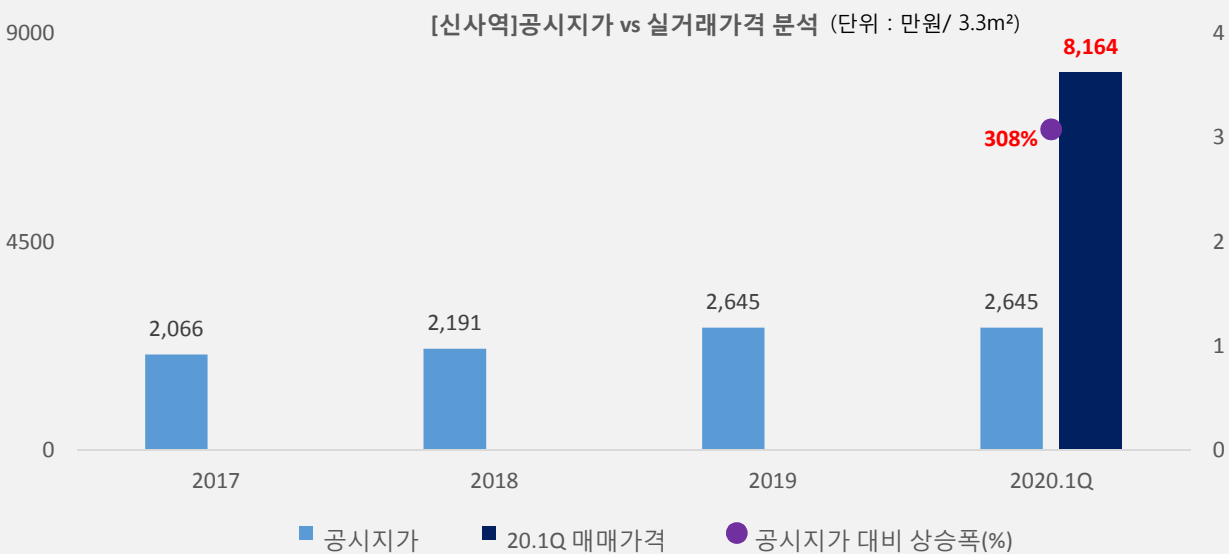
[신사역] 17.1Q~20.1Q(39개월) 평균수익률, 공시지가&실거래가 분석

[평균 수익률] 신사역 역세권(반경 500m) 연도별 평균 수익률은 2.5%를 못 넘는 수준...



신사역 인근 매매사례의 평균수익률은 2.5%에 못 미치는 수준을 이어가고 있다. 이유는 대략 다음과 같이 예상할 수 있다. 신사역 인근 이면도로는 현 시점에서도 지속적으로 개발이 이루어지고 있다. 노후 된 건물 혹은 다가구, 단독 주택 등의 건물을 매입하여 신/재축을 통한 Value up을 실현시키고 있기 때문에 거래시점의 수익률은 극히 낮을 수 밖에 없다.

[2020.1Q 사례 분석] 1/4분기 중 2월에 매각...3.3m²당 약 8,164만원, 공시지가 x 3.08배



상기 그래프는 이번 1/4분기 중 2월에 매각된 '신사동' 거래 사례를 분석한 것이다. 위 사례는 3.3m²당 8,164만원에 매각되었으며, 2019년 6월에 발표된 공시지가 수준인 3.3m²당 2,645 만원과과는 약 3배에 달하는 가격 차이를 보였다.

[별첨] 신사역 재매각 사례



[신사역 200m 거리 신사동 소재의 재매각 사례]

: 신/재축 및 MD개편 없이 순수하게 자가상승 요인으로 재매각 된 사례

2014/08 매매



2020/02 매매



소재지 : 서울시 강남구 신사동 512-6,25

대지: 220.69m²[66.76PY]

연면적: 517.45m²[156.53PY]

규모: 지하1층~지상4층

준공연도: 1986.12.01 (리모델링 2010.07.20)

[2014년 8월 매매]

[2020년 2월 매매]

매매금액: 339,000만원

545,000만원

3.3m²당 5,078만원

3.3m²당 8,164만원

매년 26.7% 상승, 약 6년의 기간동안 160% 상승 된 금액으로 재매각.

[별첨] 신사역 재매각 사례



[신사역 160m 거리 논현동 소재의 재매각 사례]

: 리모델링을 통한 밸류업(value-up) 실현 후 재매각 된 사례

2016/06 매매



2019/06 매매



소재지 : 서울시 강남구 논현동 16-39

대지: 251.50m²[76.08PY]

연면적: 466.21m²[141.03PY]

규모: 지하1층~지상4층

준공연도: 2003.05.16 (리모델링 2017)

[2016년 6월 매매]

[2019년 6월 매매]

매매금액: 279,000만원

570,000만원

3.3m²당 3,667만원

3.3m²당 7,492만원

매년 63% 상승, 약 3년의 기간동안 190% 상승 된 금액으로 재매각.

(리모델링 비용 연면적당 평당 약300만원 산정)

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 98,760건) 자료 중 약 13,523건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조 사 내 용:** 2020.1Q 기준금리 및 금융기관 대출 평균금리 동향
 중·소형 빌딩 2020.1Q 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
 [테헤란로 남쪽 이면 제3종일반주거지역 평균 시세]
 [신사역] 17.1Q~20.1Q 평균 수익률, 공시지가&실거래가 비교분석 (기준: 신사역 반경 500m)
 [별첨] 신사역 재매각 사례
- 조 사 기 간:** 2020.01.01~2020.03.31

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



RK REALTY KOREA

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

KU 건국대학교
KONKUK UNIV.

* 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.